松戸市分譲マンション実態調査
報告書

令和7年(2025)年3月

松戸市

目次

第１章　調査の背景と目的
１　調査の目的 …… 1
２　調査対象 …… 1
３　調査方法・調査 …… 3
４　用語の定義 …… 4

第２章　マンション管理をめぐる社会情勢と松戸市の施策動向
１ マンションを取り巻く課題 …… 5
２ マンション管理適正化法の改正 …… 8
３ 松戸市の施策動向 …… 8

第３章　調査結果から見た松戸市のマンションの現況
１ 建物 …… 10
２ 管理組合運営 …… 13
３ 管理規約の作成・改正及び民泊への対応 …… 15
４ 管理組合の経理 …… 16
５ 計画的な修繕 …… 18
６ 現地調査による建物の劣化状況 …… 21
７ 高経年化対策について …… 21
８ コミュニティや防犯・防災の取り組み …… 22
９ 今後の不安 …… 22

第４章　アンケート調査の結果
１　マンションの概要について …… 23
２　マンション管理に関する国の取り組みについて …… 32
３　管理組合の運営について …… 33
４　管理規約の作成・改正及び民泊への対応について …… 49
５　管理組合の経理について …… 55
６　長期修繕計画について …… 66
７　修繕について …… 73
８　耐震・建替え等について …… 81
９　管理事務について …… 84
10　トラブルの発生状況について …… 88
11　松戸市のマンション施策について …… 90
12　アンケートの回答者 …… 90

13 アンケート調査結果の概要 …… 91

第５章 建物実態調査（現地調査）
1 建物の形態 …… 93
2 劣化等の状況 …… 94
3 共用部分の状況 …… 96
4 施設等の有無 …… 97
5 その他 …… 102

第６章 松戸市のマンションの課題と対応の方向性
1 4つのマンション管理グループ分類について …… 103
2 各マンション管理グループに向けた支援策の案 …… 108

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

第1章　調査の背景と目的

1　調査の目的

松戸市では、昭和 39 年(1964 年)ごろから分譲マンションが建設されはじめ、新松戸地区に大型団地型マンションが建設されるなど今では多くの分譲マンションが建設されている。

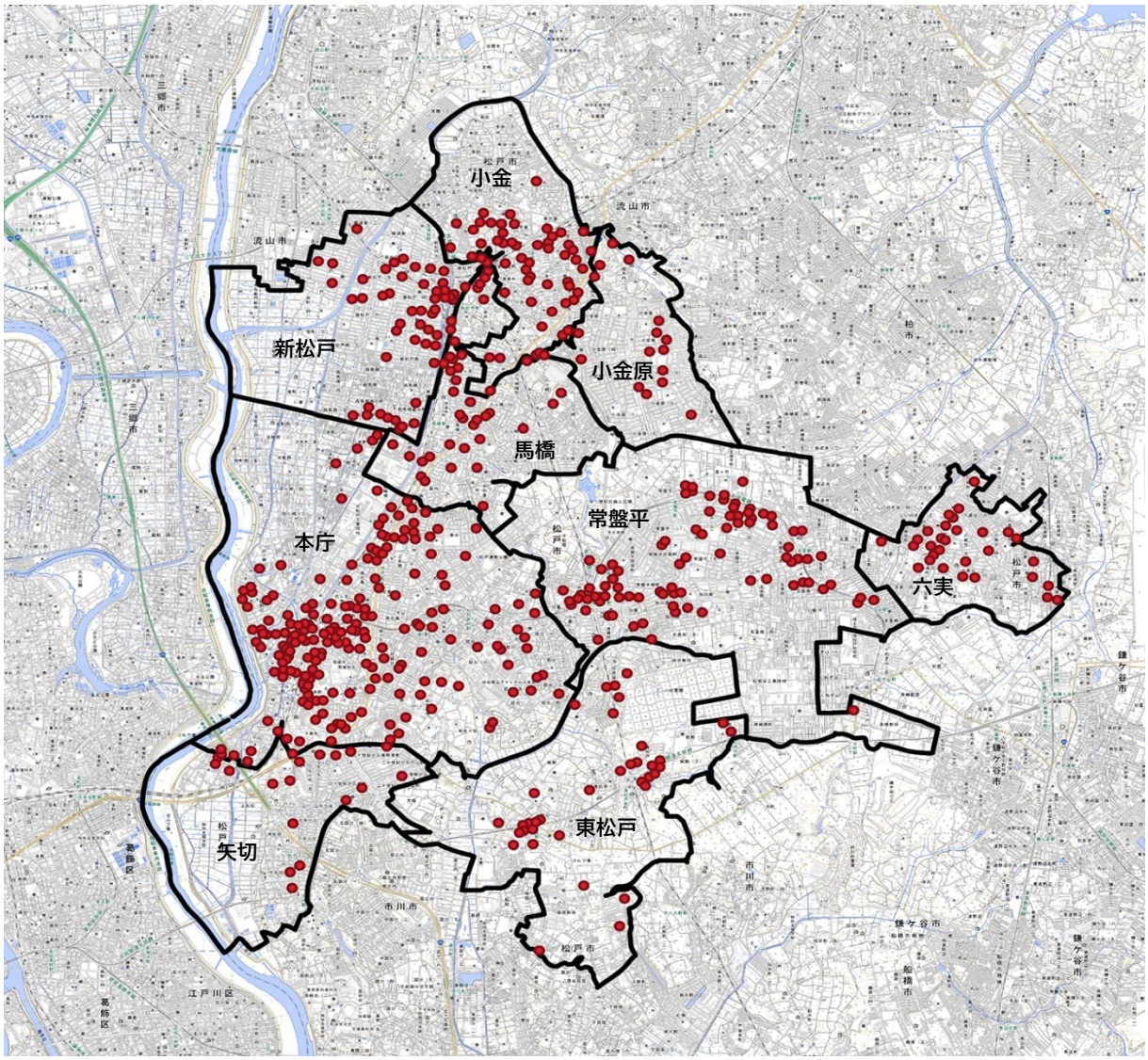
そうした中には築 50 年以上を経過した、長寿命化あるいは建替えなどの検討が必要な時期に入ってきているマンションもあり、建物の修繕資金の不足や管理組合のなり手不足など様々な問題について、管理組合の皆様から市に相談が多く寄せられている。

そこで、市内にある分譲マンションの管理状況等の実態調査を行い、今後の市のマンションに対する支援施策を検討していくことになったものである。

2　調査対象

今回の調査は、令和 5 年度末までに建築された分譲マンションを松戸市固定資産税台帳を基に抽出し、平成 30 年度実態調査において宛先不明等により対象外としたマンション及び賃貸と回答したマンションも含め 659 件を調査対象とした。(取壊し予定と回答したマンションを除く)

＜マンションの地区別分布：地理院タイルにマンションの位置を追記して掲載＞



＜松戸市地区区分＞

地区	町、丁区分	対象管理組合数
本庁	本庁、松戸の一部、小山の一部、上本郷、北松戸、南花島、南花島 1～4 丁目、南花島中町、南花島向町、松戸新田、仲井町 1～3 丁目、岩瀬、胡録台、小根本、竹ヶ花、竹ヶ花西町、吉井町、根本、樋野口、古ヶ崎、古ヶ崎 1～4 丁目、野菊野、緑ヶ丘,栄町、栄町西、稔台、稔台 1 丁目、稔台 2 丁目の一部、稔台 3～8 丁目、日暮 4 丁目の一部、	285 件
常盤平	常盤平、常盤平西窪町、常盤平双葉町、常盤平柳町、常盤平陣屋町、常盤平松葉町、五香 1～2 丁目、五香 6－7 丁目、五香六実の一部、五香西 1～6 丁目、五香南 1～3 丁目、金ケ作、千駄堀、松飛台、串崎新田、串崎南町、牧の原、牧の原 1～2 丁目、稔台 2 丁目の一部、日暮、日暮 1～8 丁目、日暮 4 丁目の一部	97 件
小金	小金の一部、二ツ木、二ツ木二葉町、小金きよしヶ丘、小金清志町、大金平、幸田、幸田 1～5 丁目、中金杉、殿平賀、東平賀、久保平賀、平賀、大谷口の一部、根木内の一部、小金上総町	62 件
小金原	小金の一部、小金原、栗ヶ沢、八ヶ崎の一部、八ヶ崎の一部、根木内の一部	16 件
六実	六高台、六実、五香 3～5 丁目、五香 8 丁目、五香六実の一部、高柳、高柳新田、六高台西	34 件
馬橋	新松戸東、中和倉、幸谷、中根、中根長津町、三ケ月、八ヶ崎緑町、八ヶ崎の一部、八ヶ崎 1 丁目の一部、八ヶ崎 2～8 丁目、馬橋の一部、新作	40 件
新松戸	小金の一部、新松戸、新松戸南、旭町、西馬橋 1～5 丁目、西馬橋幸町、西馬橋蔵元町、西馬橋広手町、西馬橋相生町、主水新田、七右衛門新田、馬橋の一部、横須賀、大谷口の一部	62 件
矢切	上矢切、中矢切、下矢切、栗山、三矢小台、二十世紀が丘柿の木町、二十世紀が丘萩町、二十世紀が丘実野里町、二十世紀が丘中松町、二十世紀が丘丸山町、二十世紀が丘戸山町、二十世紀が丘梨元町、大橋の一部、松戸の一部、小山の一部	16 件
東松戸	紙敷、紙敷 1～3 丁目、秋山、秋山 1～3 丁目、高塚新田、河原塚、東松戸、大橋の一部、和名ヶ谷	47 件
計		659 件

3　調査方法・調査結果

1. アンケート調査

(1)調査対象・・・・市内分譲マンション
(2)調査対象数・・659件(※1)
(3)調査方法・・・・郵送配布

※1　令和5年度末までに建築された分譲マンションを松戸市固定資産税台帳を基に抽出し、調査時点で市が把握している分譲マンション数

2. 現地調査

(1)調査対象・・・　①　未着(宛先不明等)
　　②　郵送未回収
　　③　助言・指導対象(※2)
(2)調査対象数・・458件
(3)調査方法・・・現地訪問

※2　郵送回収されたアンケート調査票を集計した結果、松戸市マンション管理適正化推進計画に定める助言・指導項目に該当のあったマンション

3. 調査結果

(1)回収率・・・・・・・・・・・・・・・・57. 5%(回収数／市内分譲マンション数)
(2)回収数・・・・・・・・・・・・・・・・364件（アンケート調査票回収数)
(3)市内分譲マンション数・・・632件（※3)

※3　調査の結果、賃貸等と判明した27件を除き、市が分譲マンションと把握できたマンション数

(調査期間)

郵送配布　第１回目令和６年(2024 年)7 月１日配布、第２回目７月 31 日配布
現地訪問　令和６年８月 10 日～10 月 18 日

(調査方法・結果)

1.アンケート調査

調査対象「マンションの管理組合理事長」(659 件)に松戸市からアンケート調査票を郵送し、回答は同封した返信用封筒での郵送回収とした。また、主要な管理会社には事前に調査票回収の協力依頼を行った。それでも回収されない管理組合に対しては ７ 月 31 日に勧奨通知文を同封のうえ再度調査票 479件(未着分 61 件、回収分 116 件、調査対象外 3 件を除く)を郵送配布した。

2.現地調査

アンケート調査票が未着のマンション、回答がないマンションや助言・指導の対象となる 458 件を訪問し、管理員が在籍の場合は調査書類を管理員に手渡し管理組合理事長のアンケート調査票への回答を依頼した。不在の場合、管理組合又は管理員の郵便受けに調査書類を投函した。管理組合用ポストがない場合、また自主管理のマンションについてはできる限り居住者との接触を試みて理事長等を聞き取り、調査書類の手渡しを行った。アンケート調査票の回収促進を図るとともに、建物の外観目視及び出来る限り居住者へのヒアリング調査も行った。

3.調査結果

アンケート調査では 364 件の回答が得られた。以下、地区別の回答件数は次のとおりである。

地区	調査対象件数	アンケート回収数	回答率
全体	632	364	57.5%
本庁	270	145	53.7%
矢切	14	12	85.7%
小金原	14	8	57.1%
小金	60	40	66.6%
馬橋	38	23	60.5%
新松戸	60	41	68.3%
常盤平	95	52	54.7%
東松戸	47	27	57.4%
六実	34	16	47.0%

4　用語の定義

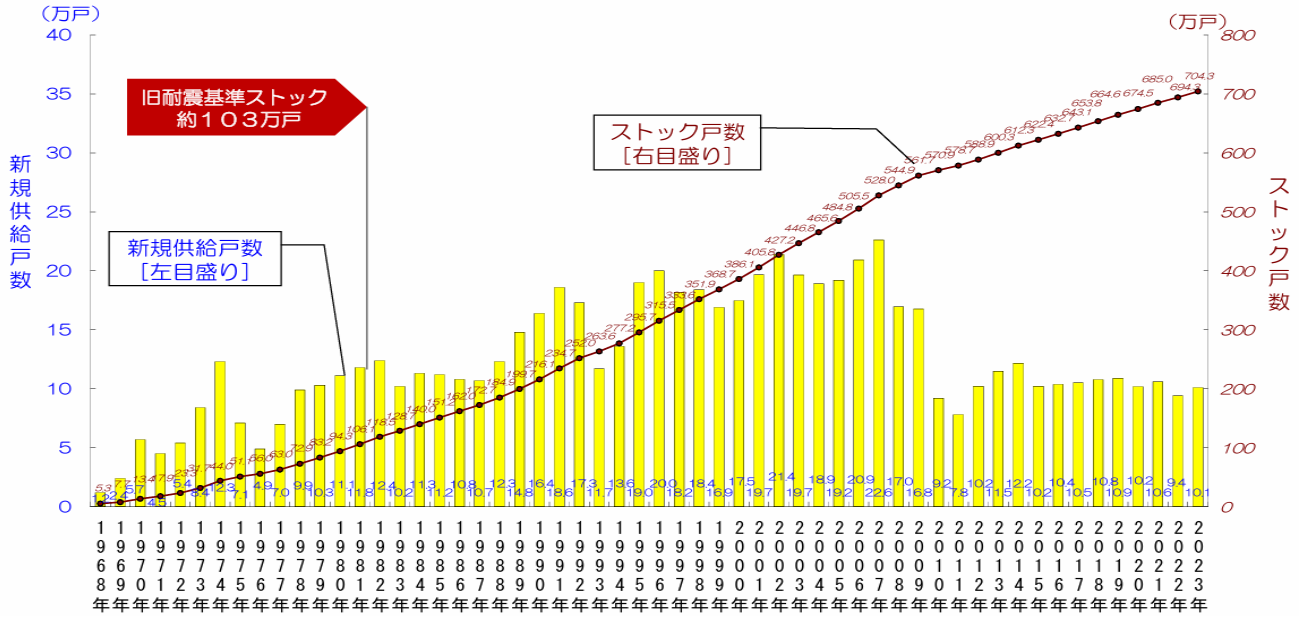
・マンション	マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年 12 月8日法律第 149 号。）第二条第一項に定義されるもの
・管理組合	マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成 12 年 12 月8日法律第 149 号。）第二条第三項に定義されるもの
・マンション数	「マンション数」と記載している場合は上記の管理組合の数をいい「〇〇件」と記載しています。棟の数を記載するときは、「〇棟」
・今回調査	令和 6 年度松戸市分譲マンション実態調査
・平成 30 年度松戸市調査	平成 30 年度松戸市分譲マンション実態調査
・令和 5 年度国土交通省調査	国土交通省住宅局が、全国のマンションを対象とした調査
・標準管理規約	管理規約を作成及び変更する際の参考となるよう国土交通省が作成、周知しているもの
・標準管理委託契約書	マンションの管理を管理業者に委託する際の標準的なひな形として国土交通省が作成、周知しているもの

第2章　マンション管理をめぐる社会情勢と松戸市の施策動向

1　マンションを取り巻く課題

全国のマンションストック総数は、令和 5(2023)年末時点で約 704.3 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 2.2 を乗じると約 1,500 万人となり、国民の1割超が居住している推計となる。

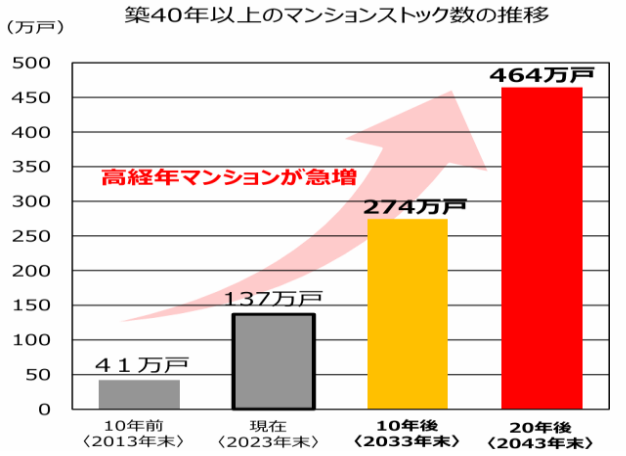
分譲マンションストック戸数

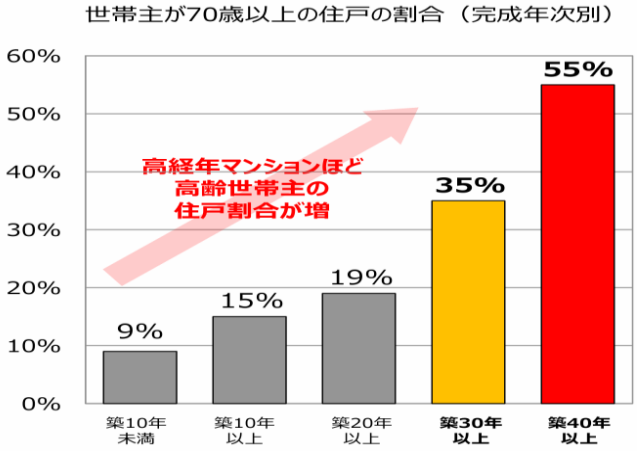


出典　国土交通省「分譲マンションストック戸数」(2023 年末現在)

一方、築 40 年以上の高経年マンションは、令和 5(2023)年末時点で 137 万戸、マンションストック総数の約 19%を占め、10 年後には 274 万戸、20 年後には 464 万戸と、急増することが見込まれている。また、築 40 年以上のマンションでは、世帯主が 70 歳以上の住戸の割合が5割超となっている。こうした高経年マンションでは、今後、建物や設備の老朽化、総会運営の困難化、管理組合役員の担い手不足、修繕積立金の不足、修繕・改修や建替え等の合意形成が難航する等、様々な問題が深刻化していくことが懸念される。

築 40 年以上の高経年マンションの増加





出典　令和 5 年度国土交通省調査

国土交通省では、今後のマンション政策のあり方に関する検討会や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等の検討会において、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。また近年、マンション管理業者を管理組合の管理者として選任する管理業者管理者方式が増加しており、当該方式では、マンション管理業者が管理事務の発注者と受注者の立場を兼ねることとなり、また、維持・修繕工事等について、管理者たる管理業者やその同一グループの業者が受注者となる場合があるため、運営方法によっては、管理組合とマンション管理業者の利益相反の発生等が生じるおそれがある。

(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。

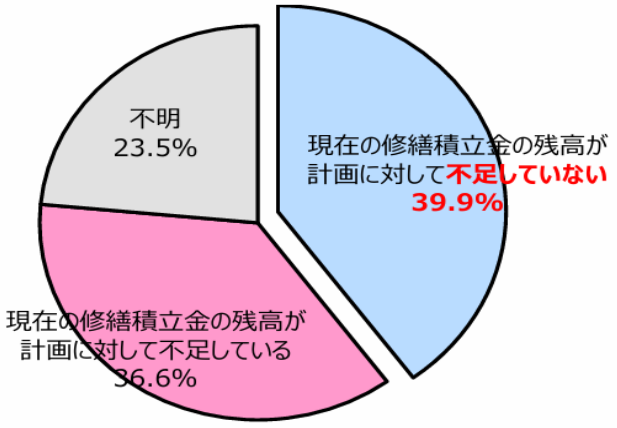
(3)既存マンションの管理情報に関する情報不足

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。

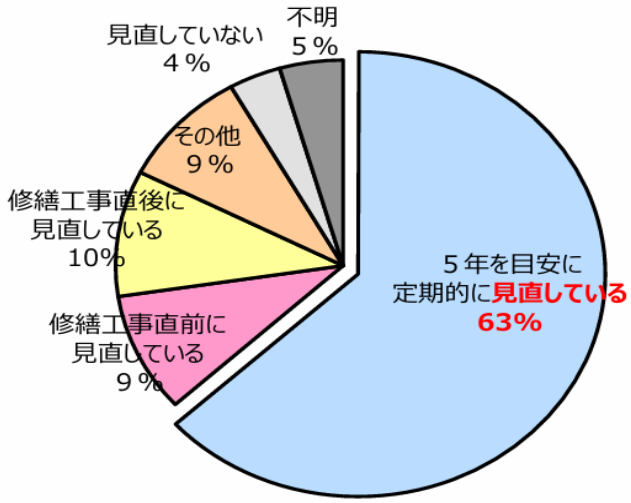
(4)修繕積立金の不足と長期修繕計画の見直し時期

令和 5 年度国土交通省調査によると、修繕積立金については、現在の積立金の残高が長期修繕計画の予定額に対して不足していないと回答したマンションが4割程度にとどまっている。また、長期修繕計画についても、定期的(5年ごと)を目安に見直しされているマンションは約 63%であり、約 37%は定期的に見直しがされていない。

修繕積立金の積立状況 (n=1,402)



長期修繕計画の見直し時期(n=1,404)



出典 令和 5 年度国土交通省調査

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。

(5)高経年マンションにおける修繕不足の懸念(管理不全マンションの発生)

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。

(6)建替え・敷地売却の実施状況

建替えについては累計で297件、敷地売却は11件となっており、マンション全体のストック数と比較するとまだまだ限定的な状況となっている。特に建替えについては、近年、建替えによって新たに生み出せる保留床が少なくなってきている傾向が見られるため、区分所有者1人当たりの建替え負担額が年々増加の傾向にある。現在、これらのマンション再生を促進するために区分所有法が見直しされることとなっており、一棟リノベーション、建物・敷地の一括売却、取壊しなど多様な再生ニーズに対応した新たな決議の創設が予定されている。

2　マンション管理適正化法の改正

令和 2(2020)年 6 月、マンション管理適正化法が改正され、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り組みを強化するため、国による基本方針の策定、地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の策定、管理組合への助言・指導及び勧告、マンション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

地方公共団体は管理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、地方公共団体は管理適正化の推進のための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、一定の基準を満たすマンションの管理計画を認定することができる。今後、地方公共団体による管理計画認定制度の周知等の取り組みへの支援措置についての検討や地域のマンションの管理情報を把握していく体制の整備について、マンション管理適正化法のあり方の検討が進められる。

3　松戸市の施策動向

(1)第二期松戸市住生活基本計画

松戸市の区域内におけるマンションについては、平成３０年度に実施した松戸市分譲マンション実態調査（以下、「実態調査」という）の結果、市内分譲マンションの約５割は昭和に建築された建築物であり、約１割は築５０年以上となっており、区分所有者の高齢化や修繕積立金の不足といった課題が浮き彫りとなっていることを受け、管理不全マンションへのプッシュ型支援の実施を重点施策と位置づけている。

目標値や重点施策、国動向や本調査結果分析を踏まえて中間年の見直しにおいて、今後施策整理が必要になる。

(２)松戸市マンション管理適正化推進計画

マンション管理適正化推進法の改正を受け、地方公共団体によるマンション管理適正化推進計画の作成や、推進計画を作成した地方公共団体によるマンション管理計画の認定、地方公共団体による管理組合への助言・指導及び勧告の実施を可能とするための制度的枠組みが設けられたことを受け、本計画を策定している。第二期松戸市住生活基本計画を踏襲しつつ、前回調査の課題である管理実態の把握できていないマンションを「要調査マンション」、築３０年以上の要調査マンション及びマンション管理適正化推進法に基づく「助言・指導」の対象となるマンションを「要支援マンション」と位置づけ、今回調査において管理不全の恐れがあるかを把握するための現地調査の検討をするとしている。

基本は住生活基本計画を踏襲しているが、法改正に伴う新たな施策（助言・指導の必要性やマンション管理計画認定制度など）を踏まえる必要が出ている。

（３）管理適正化のための取組状況

１　管理状況の把握

松戸市はマンション施策の基礎資料とすることを目的とし、市内分譲マンション管理組合を対象に実態調査を実施、分譲マンションを取り巻く問題について、定期的に調査・分析を行ってきた。

しかしながら、宛先不到達であったマンションや調査未回答であったマンションについては管理実態が把握できていないのが現状であった。

管理実態が把握できていないマンションの中には、高経年マンションも多く、管理不全の恐れがあることから、今回調査では管理実態の把握のための現地調査を行った。

２　適正な維持管理のための支援

松戸市では、管理組合が適正に維持管理できるための支援として、まつどマンションライフガイドブックを令和６年４月に刷新した他、マンション管理の相談窓口の設置、マンション管理セミナー、管理組合へのマンション管理士派遣事業を実施してきた。

今回調査では松戸市が実施する施策の活用状況を把握し、既存施策へのニーズや改善点を洗い出した。

３　要支援マンションへの取り組み

マンション管理適正化法が改正され、自治体が管理組合に対し、管理の適正化のために必要に応じて法律に基づく助言・指導等が可能となったことを受け、松戸市においても、「改正法第５条の２に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン」を基に、助言・指導等を行う際の判断基準の目安に該当する可能性のあるマンションや実態調査に未回答であった築３０年以上のマンションを「要支援マンション」として位置づけ、マンション管理士を派遣し、管理組合が抱える課題を抽出・精査し、課題の提示・フォローアップを行うプッシュ型支援を令和５年度より開始した。

今回調査では、助言・指導の対象となる要支援マンションを精査するとともに、現地調査で建物の劣化が認められる管理不全の恐れがあるマンションを把握した。

４　その他マンションの管理の適正化の推進に際し必要な事項

（１）マンション管理計画認定制度

マンション管理適正化法が改正され、マンション管理計画認定制度を令和５年７月３日から開始し、利用意向のある管理組合が管理計画認定を受けられる体制を整備した。

今回調査では認定制度の認知度を図るとともに、認定基準の適合状況について把握した。

（２）マンション再生等合意形成支援補助金

高経年化に伴う管理組合の担い手不足や、総会運営・総会の議決が困難になり、管理不全となる事態を避けるため、管理組合が老朽化の程度を把握し、建替えと修繕その他の方法について十分に比較検討するための機運を醸成し、マンション再生等の実現に向けた合意形成の円滑化を図る管理組合を支援するため、令和６年７月よりマンション再生等合意形成支援補助制度を開始した。

今回調査では、老朽化対策の検討状況を把握するとともに、老朽化マンションの再生に関する国の制度や支援策に関する認知度を図った。

第3章　調査結果から見た松戸市のマンションの現況

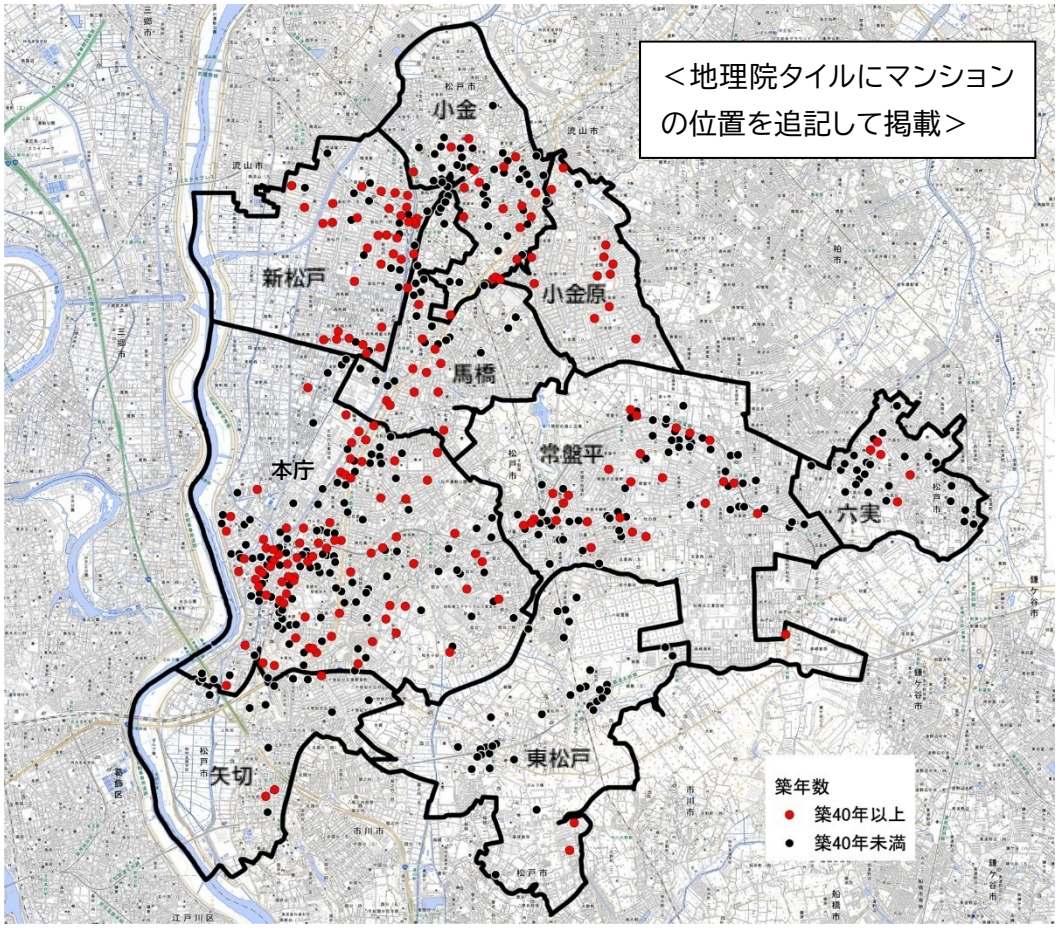
1　建物

(1)分布状況

① 完成年次別マンション数

地区別にマンション数を見ると本庁が最も多く、全体 632 件のうち 42.7%、次いで常盤平が 15.0%、新松戸と小金がそれぞれ 9.5%の順番になっている。完成年(＝建築竣工年)のピークは平成 7～11 年であるが、そのうち 43.6%が本庁にある。また、築 40 年以上となる昭和 59 年以前完成(竣工)のものが全体で 32.9%見られ、そのうち本庁に 43.3%、常盤平に 12.5%、新松戸に 18.8%見られる。

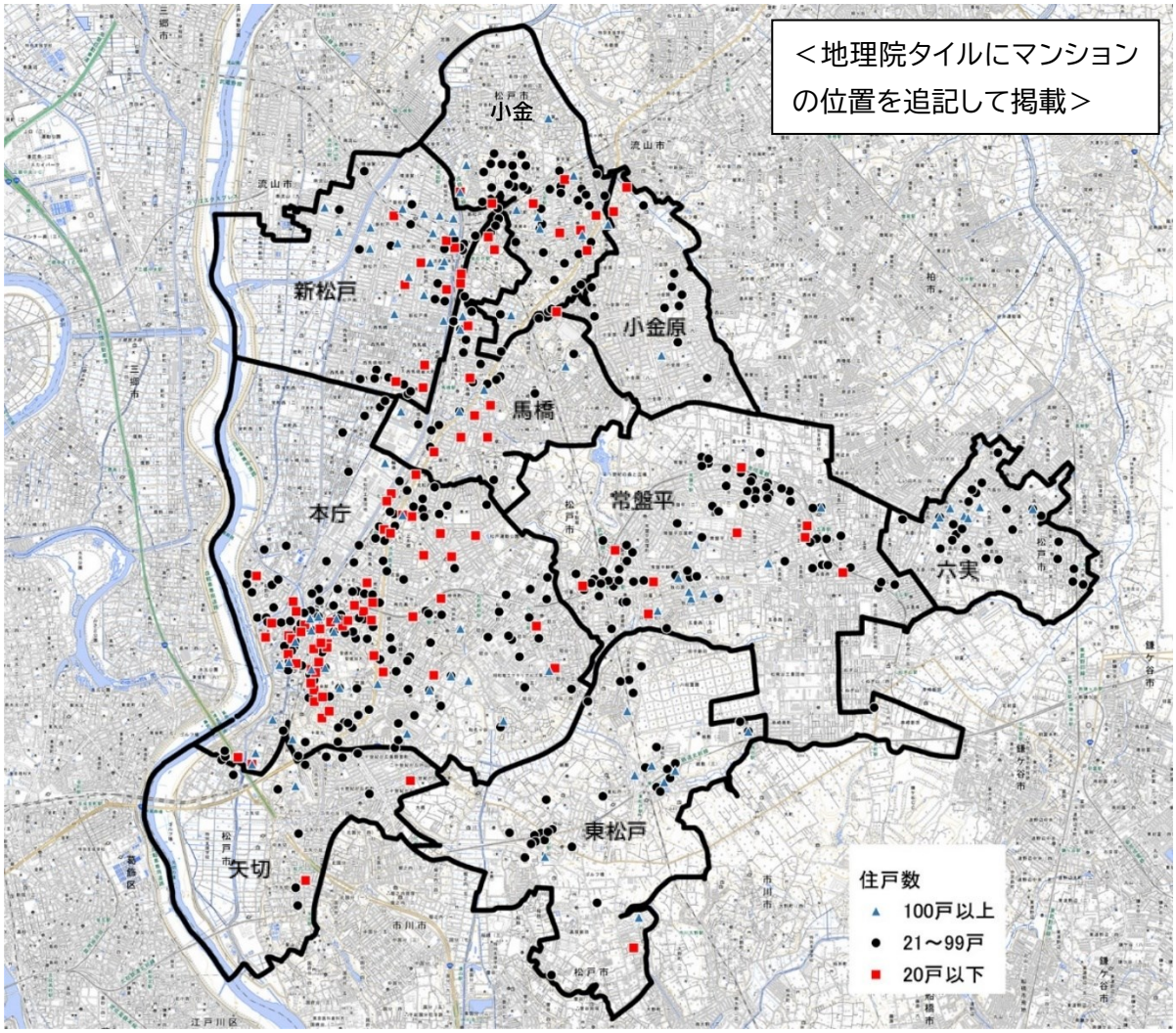
		全体	本庁	常盤平	小金	小金原	六実	東松戸	新松戸	矢切	馬橋
	全体	632	270	95	60	14	34	47	60	14	38
		100.0	42.7	15.0	9.5	2.2	5.4	7.4	9.5	2.2	6.0
完成年次別	昭和49年以前	79	32	11	8	10	1	1	7	3	6
		100.0	40.5	13.9	10.1	12.7	1.3	1.3	8.9	3.8	7.6
	～昭和54年	72	31	9	6	2	4		17	-	3
		100.0	43.1	12.5	8.3	2.8	5.6	0.0	23.6	-	4.2
	～昭和59年	57	27	6	4	-	1	2	15	-	2
		100.0	47.4	10.5	7.0	-	1.8	3.5	26.3	-	3.5
	～平成元年	54	21	11	6	1	7	1	3	-	4
		100.0	38.9	20.4	11.1	1.9	13.0	1.9	5.6	-	7.4
	～平成6年	73	29	8	8	-	8	4	5	4	7
		100.0	39.7	11.0	11.0	-	11.0	5.5	6.8	5.5	9.6
	～平成11年	110	48	20	10	-	11	10	4	2	5
		100.0	43.6	18.2	9.1	-	10.0	9.1	3.6	1.8	4.5
	～平成16年	68	35	16	5	-	-	3	4	1	4
		100.0	51.5	23.5	7.4	-	-	4.4	5.9	1.5	5.9
	～平成21年	72	22	12	9	-	2	18	2	2	5
		100.0	30.6	16.7	12.5	-	2.8	25.0	2.8	2.8	6.9
	～平成26年	18	9	-	-	1	-	3	3	2	-
		100.0	50.0	-	-	5.6	-	16.7	16.7	11.1	-
	～令和元年	18	11	1	1	-	-	4	-	-	1
		100.0	61.1	5.6	5.6	-	-	22.2	-	-	5.6
	令和2年以降	11	5	1	3	-	-	1	-	-	1
		100.0	45.5	9.1	27.3	-	-	9.1	-	-	9.1



② 住戸数規模別マンション数

地区で規模別に見ると、本庁は20戸以下のマンションの割合が他地区より高く、常盤平、小金、東松戸は50戸前後のマンションの割合が高く、新松戸は100戸を超えるマンションの割合が高くなっている。

		全体	本庁	常盤平	小金	小金原	六実	東松戸	新松戸	矢切	馬橋
	全体	632	270	95	60	14	34	47	60	14	38
		100.0	42.7	15.0	9.5	2.2	5.4	7.4	9.5	2.2	6.0
総戸数規模別	20戸以下	103	62	8	7	2	-	1	13	2	8
		100.0	60.2	7.8	6.8	1.9	-	1.0	12.6	1.9	7.8
	21～30戸	84	42	11	4	2	4	3	9		9
		100.0	50.0	13.1	4.8	2.4	4.8	3.6	10.7	0.0	10.7
	31～50戸	180	73	36	18	6	9	15	12	3	8
		100.0	40.6	20.0	10.0	3.3	5.0	8.3	6.7	1.7	4.4
	51～75戸	125	53	19	14	2	7	15	6	4	5
		100.0	42.4	15.2	11.2	1.6	5.6	12.0	4.8	3.2	4.0
	76～100戸	55	17	13	9	1	7	3	-	3	2
		100.0	30.9	23.6	16.4	1.8	12.7	5.5	-	5.5	3.6
	101～150戸	38	12	4	5	-	5	5	3		4
		100.0	31.6	10.5	13.2	-	13.2	13.2	7.9	0.0	10.5
	151～200戸	17	6	1	2	-	2	-	3	1	2
		100.0	35.3	5.9	11.8	-	11.8	-	17.6	5.9	11.8
	201～300戸	13	3	2	1	-	-	2	4	1	-
		100.0	23.1	15.4	7.7	-	-	15.4	30.8	7.7	-
	301～500戸	7	2	1	-	-	-	2	2	-	-
		100.0	28.6	14.3	-	-	-	28.6	28.6	-	-
	501戸以上	10	-	-	-	1	-	1	8	-	-
		100.0	-	-	-	10.0	-	10.0	80.0	-	-



（2）住戸数別マンション数（完成年次別）

全体では31～50戸のものが28.5%で最も多く、次いで51～75戸のものが19.8%、20戸以下のものが16.3%、21～30戸のものが13.3%で、平均は68.1戸である。平成7～11年のものが最も多く、完成年次が古いほど住戸数が小さい傾向がある。

		全体	20戸以下	21～30戸	31～50戸	51～75戸	76～100戸	101～150戸	151～200戸	201～300戸	301～500戸	501戸以上	平均
	全体	632	103	84	180	125	55	38	17	13	7	10	68.1
		100.0	16.3	13.3	28.5	19.8	8.7	6.0	2.7	2.1	1.1	1.6	
完成年次別	昭和49年以前	79	16	14	19	10	9	6	2	1	-	2	70.0
		100.0	20.3	17.7	24.1	12.7	11.4	7.6	2.5	1.3	-	2.5	
	～昭和54年	72	30	8	7	11	4	2	1	2	2	5	93.5
		100.0	41.7	11.1	9.7	15.3	5.6	2.8	1.4	2.8	2.8	6.9	
	～昭和59年	57	26	5	8	5	4	1	3	2	-	3	81.8
		100.0	45.6	8.8	14.0	8.8	7.0	1.8	5.3	3.5	-	5.3	
	～平成元年	54	8	7	18	13	5	2	-	1	-	-	51.2
		100.0	14.8	13.0	33.3	24.1	9.3	3.7	-	1.9	-	-	
	～平成6年	73	13	15	17	18	6	3	1	-	-	-	46.8
		100.0	17.8	20.5	23.3	24.7	8.2	4.1	1.4	-	-	-	
	～平成11年	110	8	18	41	23	10	6	3	1	-	-	54.4
		100.0	7.3	16.4	37.3	20.9	9.1	5.5	2.7	0.9	-	-	
	～平成16年	68	2	4	31	15	3	6	3	2	2	-	72.9
		100.0	2.9	5.9	45.6	22.1	4.4	8.8	4.4	2.9	2.9	-	
	～平成21年	72	-	10	23	14	10	9	-	4	2	-	76.4
		100.0	-	13.9	31.9	19.4	13.9	12.5	-	5.6	2.8	-	
	～平成26年	18	-	1	4	7	2	2	2	-	-	-	72.2
		100.0	-	5.6	22.2	38.9	11.1	11.1	11.1	-	-	-	
	～令和元年	18	-	1	8	5	2	-	1	-	1	-	78.3
		100.0	-	5.6	44.4	27.8	11.1	-	5.6	-	5.6	-	
	令和2年以降	11	-	1	4	4	-	1	1	-	-	-	70.7
		100.0	-	9.1	36.4	36.4	-	9.1	9.1	-	-	-	

（3）階数別マンション数（完成年次別）

全体では6～10階建のものが全体の59.0%と最も多く、次いで4～5階建が20.4%、11～19階建が13.6%、3階建以下は6.6%となっている。完成年次が新しいほど高階建のものが多い傾向がある。

		合計	3階建以下	4～5階建	6～10階建	11～19階建	20階建以上
	全体	632	42	129	373	86	2
		100.0	6.6	20.4	59.0	13.6	0.3
完成年次別	昭和49年以前	79	4	25	46	4	-
		100.0	5.1	31.6	58.2	5.1	-
	～昭和54年	72	10	25	31	6	-
		100.0	13.9	34.7	43.1	8.3	-
	～昭和59年	57	12	18	18	9	-
		100.0	21.1	31.6	31.6	15.8	-
	～平成元年	54	2	16	33	3	-
		100.0	3.7	29.6	61.1	5.6	-
	～平成6年	73	3	18	49	3	-
		100.0	4.1	24.7	67.1	4.1	-
	～平成11年	110	7	13	76	14	-
		100.0	6.4	11.8	69.1	12.7	-
	～平成16年	68	3	8	45	10	2
		100.0	4.4	11.8	66.2	14.7	2.9
	～平成21年	72	1	5	48	18	-
		100.0	1.4	6.9	66.7	25.0	-
	～平成26年	18	-	1	11	6	-
		100.0	-	5.6	61.1	33.3	-
	～令和元年	18	-	-	10	8	-
		100.0	-	-	55.6	44.4	-
	令和2年以降	11	-	-	6	5	-
		100.0	-	-	54.5	45.5	-

2　管理組合運営

(1)管理組合

① 管理組合の有無

現地調査にて管理組合のないマンションが13件(2.8%)確認された。

(2)管理者　<助言・指導の対象基準>/[管理計画認定基準]

① 管理者の状況

「管理組合代表者(理事長)」が89.2%、「マンション管理業者」が4.5%、「マンション管理士」が0.6%、「管理者を選任していない」が0.9%となっている。これは国土交通省調査と比べると、「管理組合代表者」は2.9%低く、「マンション管理業者」は1.0%高くなっている。

・令和5年度国土交通省調査

「管理組合代表者」は92.1%、「マンション管理業者」は3.5%、「マンション管理士」は0.1%、「管理者を選任していない」は0.5%となっている。

(上段：回答数、下段：%)

	管理組合法人でない組合合計	管理組合代表者	管理組合代表者以外の区分所有者	管理者を選任していない	マンション管理業者	分譲業者	マンション管理士	その他	不明
全体	1,360	1,253	4	7	48	-	1	1	46
	100.0	92.1	0.3	0.5	3.5	-	0.1	0.1	3.4

(3)総会　<助言・指導の対象基準>/[管理計画認定基準]

① 総会の開催状況

「年に1回開催している」が91.8%、「年に2回以上開催している」が5.8%となっている。一方、「ほとんど開催していない」が5件(1.4%)と「開催したことがない」が1件(0.3%)を合わせて6件(1.7%)確認された。これは国土交通省調査と比べると、「年1回開催している」が1.9%高くなっている。

・令和5年度国土交通省調査

「年に1回開催している」は89.9%、「年に2回以上開催している」は6.4%、「ほとんど開催していない」と「開催したことがない」は該当なしとなっている。

(上段：回答数、下段：%)

	合計	年に2回以上開催している	年に1回開催している	ほとんど開催していない	開催したことがない	不明
全体	1,589	101	1,429	-	-	59
	100.0	6.4	89.9	-	-	3.7

(4)理事会

① 理事会の開催状況

「月に1回程度開催している」が42.1%、「2カ月に1回程度開催している」が35.2%、「3カ月に1回程度開催している」が11.9%となっている。一方、「ほとんど開催していない」が6件(1.7%)確認された。これは国土交通省調査と比べると、「月に1回程度開催している」は6.4%高く、「2カ月に1回程度開催している」は7.9%低く、「ほとんど開催していない」は1.4%高くなっている。

・令和5年度国土交通省調査

「月に1回程度開催している」は35.7%、「2カ月に1回程度開催している」は27.3%、「ほとんど開催していない」は0.3%となっている。

(上段：回答数、下段：%)

	合計(役員を選任していない組合を除く)	月に1回程度開催している	2ヶ月に1回程度開催している	3ヶ月に1回程度開催している	半年に1回程度開催している	年に1回開催している	ほとんど開催していない	開催したことはない	理事会を設けていない	不明
全体	1,532	547	419	391	82	71	4	-	1	17
	100.0	35.7	27.3	25.5	5.4	4.6	0.3	-	0.1	1.1

② 監事について [管理計画認定基準]

ほとんどのマンションで監事は選任されており、監事に就任した人の立場は「区分所有者」が 97.2%と最も多い。一方、「監事はいない」と回答したマンションが 7 件(2.0%)確認された。

③ 専門委員会の設置状況

マンションに設置している専門委員会は、「大規模修繕や長期修繕計画に関する委員会」が 36.5%、「防災に関する委員会」が 9.9%、「規約・細則の制定や見直しに関する委員会」が 4.7%となっている。一方、「委員会を設置していない」が 54.4%となっている。

④ 専門家の活用

活用した専門家は、「弁護士」が18.7%、「管理業務主任者」が17.6%、「マンション管理士」が15.7%、「建築士」が12.9%となっている。一方、「活用したことがない」が52.2%となっている。

(5)組合員名簿と居住者名簿の整備 [管理計画認定基準]

① 組合員名簿

組合員名簿の有無は、「ある」が 89.3%、「ない」が 9.1%となっている。そして、「1 年に 1 回以上定期的に内容の確認を行っている」は 10.8%となっており、多くは「変更があるたび都度更新している」が 68.9%で、他に「数年に 1 回程度内容の確認を行っている」が 11.1%、「内容の確認を行っていない」が 7.7%となっている。

② 居住者名簿

居住者名簿の有無は、「ある」が 83.0%、「ない」が 15.7%となっている。そして、「1 年に 1 回以上定期的に内容の確認を行っている」は 12.6%となっており、多くは「変更があるたび都度更新している」が 62.9%で、他に「数年に 1 回程度内容の確認を行っている」が 14.6%、「内容の確認を行っていない」が 8.9%となっている。

3　管理規約の作成・改正及び民泊への対応

(1)管理規約の作成・改正　<助言・指導の対象基準>/[管理計画認定基準]

管理規約の有無は、「ある」が 98.4%で、「ない」が 1.6%となっている。これは国土交通省調査と比べて「ある」が 3.7%高いが、「ない」も 1.4%高くなっている。

・令和 5 年度国土交通省調査

「ある」が 94.7%、「ない」が 0.2%となっている。

（上段：回答数、下段：%）

	合計	ある	ない	不明
全体	1,589	1,505	3	81
	100.0	94.7	0.2	5.1

そのうち、管理規約を改正したことは、「ある」が 91.9%で、「ない」が 5.6%(令和竣工を除くと 2.8%)となっている。これは国土交通省調査と比べて、「ある」は同程度で、「ない」が 2.1%低くなっている。

・令和 5 年度国土交通省調査

管理規約を改正したことは、「ある」が 91.0%、「ない」が 7.7%となっている。

（上段：回答数、下段：%）

	管理規約がある組合合計	ある	ない	不明
全体	1,505	1,369	116	20
	100.0	91.0	7.7	1.3

また、管理規約は国土交通省が作成した標準管理規約に準拠しているかについては、「令和3年度改正後の標準管理規約に概ね準拠している」が 45.0%、「令和3年度改正前の標準管理規約に概ね準拠している」が 24.9%となっている。

(2)管理規約における定めについて [管理計画認定基準]

管理規約では、以下について定めているかについては、「緊急時等の専有部分の立入り(標準管理規約第23条第 4 項に相当する内容)」が 65.9%、「管理組合の業務に修繕等の履歴情報の管理を定めている(標準管理規約第 32 条第 6 号に相当する内容)」が 54.7%、「管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付(標準管理規約第 64 条第 3 項)」が 56.4%となっている。

(3)民泊への対応

民泊の禁止・許容のルールは、「民泊を全面禁止とした」が 82.7%と最も多く、「特にルールを決めていない」が 15.9%となっている。

4　管理組合の経理

(1)管理費の徴収について　<助言･指導の対象基準>

　ほぼすべてのマンションで管理費を徴収しているが、管理費の月当たりの額(総収入額)の回答で、「該当なし」と答えたマンションが 2 件(0.5%)となっている。

(2)修繕積立金について

①　徴収の有無　<助言･指導の対象基準>

「修繕積立金を徴収している」は 96.4%で、「修繕積立金を徴収していない」が 3.3%となっている。これは国土交通省調査と比べて、「修繕積立金を徴収している」は同程度で、「修繕積立金を徴収していない」が 3.1%高くなっている。

･令和 5 年度国土交通省調査

「修繕積立金を徴収している」は 95.8%、「修繕積立金を徴収していない」は 0.2%となっている。

(上段：回答数、下段：%)

	合計	修繕積立金を徴収している	修繕積立金を徴収していない	不明
全体	1,589	1,522	3	64
	100.0	95.8	0.2	4.0

②積み立て方式

　修繕積立金の積立方式は、「均等積立方式」が 52.7%、「段階増額積立方式」が 26.2%で、「均等積立方式」の方が「段階増額積立方式」よりも多くなっている。これは、「段階増額積立方式」の方が「均等積立方式」よりも多いという国土交通省調査と比べて異なっている。

･令和 5 年度国土交通省調査

「段階増額積立方式」は 47.1%、「均等積立方式」は 40.5%となっている。

(上段：回答数、下段：%)

	修繕積立金制度がある組合合計	均等積立方式	段階増額積立方式	その他	不明
全体	1,522	617	717	98	90
	100.0	40.5	47.1	6.4	5.9

　また、修繕積立金を徴収しているマンションが修繕積立金の徴収額を決めた根拠は、「長期修繕計画で算出された必要額に基づき決めた」が 74.6%となっている。

③一時的な修繕積立金の設定状況　[管理計画認定基準]

　現在の長期修繕計画における一時的な修繕積立金の設定状況は、「一時的な修繕積立金の徴収の予定はない」が 91.7%、「一時的な修繕積立金の徴収の予定がある」が 3.4%となっている。

(3)区分経理の状況　<助言･指導の対象基準>/[管理計画認定基準]

　区分経理の状況は、「管理費会計、修繕積立金会計の2会計による区分経理」が 87.2%、「管理費会計、修繕積立金会計、駐車場会計の3会計による区分経理」が 5.4%となっている。一方、「区分経理を行っていない」が 2.3%となっており、国土交通省調査と比べて 1.1%高くなっている。

・令和 5 年度国土交通省調査

「区分経理を行っていない」は 1.2%となっている。

（上段：回答数、下段：%）

	修繕積立金制度がある組合合計	管理費会計、修繕積立金会計の2会計による区分経理	管理費会計、修繕積立金会計、駐車場会計の3会計による区分経理	その他	区分経理を行っていない	不明
全体	1,522	1,249	123	59	18	73
	100.0	82.1	8.1	3.9	1.2	4.8

(4)修繕積立金会計から他の会計へ充当について ［管理計画認定基準］

修繕積立金会計から他の会計へ充当しているかは、「充当していない」が 90.0%、「充当している」が 5.7%となっている。

(5)管理費又は修繕積立金の滞納(3ヶ月以上)と対応状況 ＜助言・指導の対象基準＞

管理費又は修繕積立金の滞納(3ヶ月以上)のあるマンションは 36.0%で、滞納(3ヶ月以上)のないマンションは 61.3%(令和 5 年度国土交通省調査では 62.1%)となっている。滞納者に対して行ったことのある措置は、「文書等による催促」が 70.9%と最も多く、「特に措置を行っていない」は 6.0%となっている。これは国土交通省調査と比べて、「文書等による催促」が 5.7%高く、「特に措置を行っていない」は同程度となっている。ただ、「特に措置を行っていない」と答えた 6.0%のうち、ほとんどは滞納がないことによるものであった。

・令和 5 年度国土交通省調査

「文書等による催促」は 65.2%、「特に措置を行っていない」は 6.4%となっている。

（上段：回答数、下段：%）

	合計	文書等による催促	少額訴訟	支払請求等の訴訟	強制執行	競売	特に措置を行っていない	これまでに滞納者が発生したことがない	不明
全体	1,589	1,036	61	94	17	50	101	164	264
		65.2	3.8	5.9	1.1	3.1	6.4	10.3	16.6

(6)収支決算案の会計監査について ＜助言・指導の対象基準＞

収支決算案の会計監査については、「収支決算案と領収書、請求書等、証拠帳票との照合」が 84.3%と最も多くなっている。一方、「会計監査を行っていない」が 1.9%となっており、国土交通省調査と比べて 1.2%高くなっている。

・令和 5 年度国土交通省調査

「会計監査を行っていない」は 0.2%となっている。

（上段：回答数、下段：%）

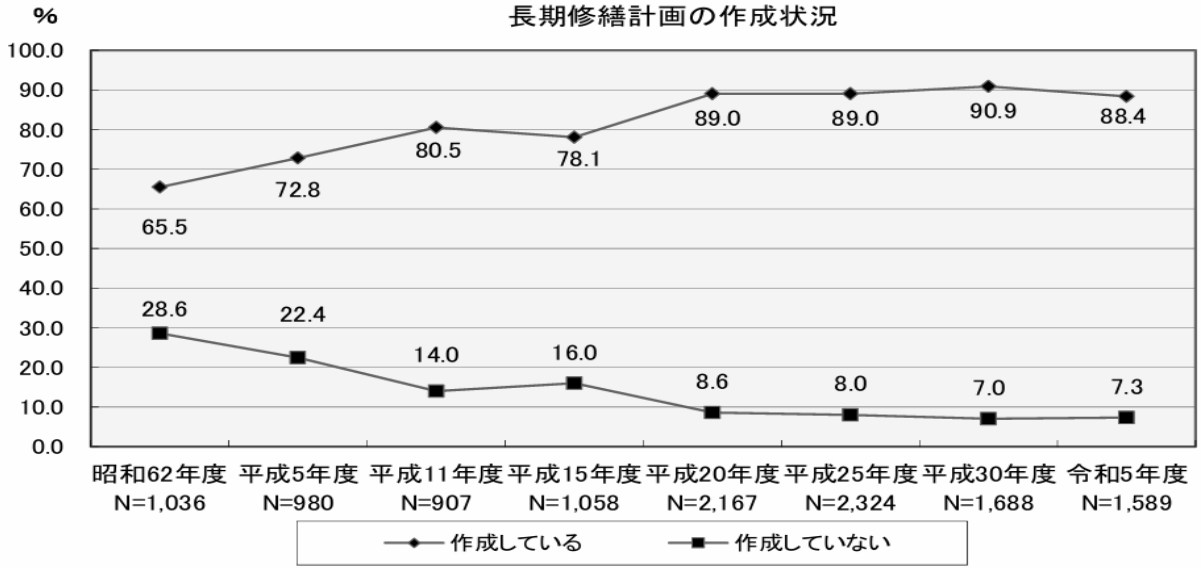
	合計	収支決算案の記載内容の確認	収支決算案と領収書、請求書等、証拠帳票との照合	収支決算案と残高証明書の照合	その他	行っていない	不明
全体	1,589	1,031	1,239	1,121	18	3	140
		64.9	78.0	70.5	1.1	0.2	8.8

5　計画的な修繕

(1)長期修繕計画について(作成状況、見直し時期) ＜助言・指導の対象基準＞/[管理計画認定基準]

長期修繕計画の有無は、「ある(作成している)」が 88.7%で、「ない(作成していない)」が 10.4%となっている。これは国土交通省調査の令和 5 年度の状況と比べて、「ある(作成している)」は同程度だが、「ない(作成していない)」が 3.1%高くなっている。

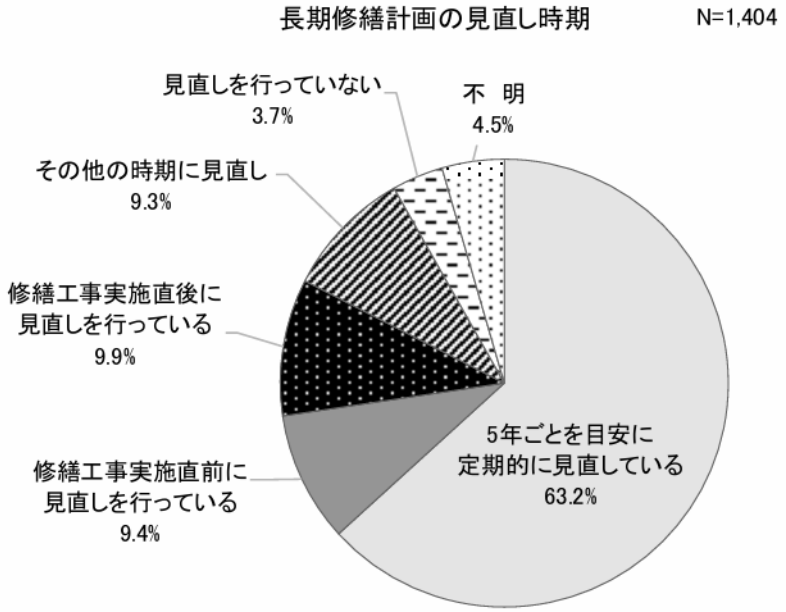
・昭和 62 年度～令和 5 年度国土交通省調査



また、長期修繕計画の見直し時期は、「5年ごとを目安に定期的に見直している」が 54.8%、「修繕工事実施直前に、工事計画の検討と併せて見直しを行っている」が 10.5%、「修繕工事実施直後に、工事の結果を踏まえて見直しを行っている」が 9.6%となっている。一方、「見直しを行っていない」が 9.3%となっている。これらを国土交通省調査と比べると、「5年ごとを目安に定期的に見直している」の割合が 8.4%低く、「見直しを行っていない」の割合が 5.6%高くなっている。

・令和 5 年度国土交通省調査

「5年ごとを目安に定期的に見直している」は 63.2%で、一方、「見直しを行っていない」は3. 7%となっている。



また、現在の長期修繕計画の作成・見直し時期は、「平成 30(2018)年度以降に作成・見直しが行われた」が 78.6%となっている。

(2)長期修繕計画について

① 計画期間 <助言・指導の対象基準>/[管理計画認定基準]

長期修繕計画の計画期間は、「30 年以上」が 74.6%で、「30 年未満」は 16.5%となっている。これらを国土交通省調査と比べると、「30 年以上」が 1.9%高く、「30 年未満」が 2.0%低くなっている。

・令和 5 年度国土交通省調査

「30 年以上」は 72.7%で、「30 年未満」は 18.5%となっている。

(上段：回答数、下段：%)

	長期修繕計画がある組合合計	30年以上	25～29年	20～24年	15～19年	10～14年	9 年以下	不明	平均(年)
全体	1,404	1,021	87	34	48	60	31	123	29.1
	100.0	72.7	6.2	2.4	3.4	4.3	2.2	8.8	

② 大規模修繕工事の回数、ガイドラインへの準拠および決議の位置づけ [管理計画認定基準]

現在有効な長期修繕計画において、計画初年度から最終年度までに実施する大規模修繕工事の回数は「2 回」が 58.9%、「3 回以上」が 23.5%で、「0～1 回」は 7.6%となっている。

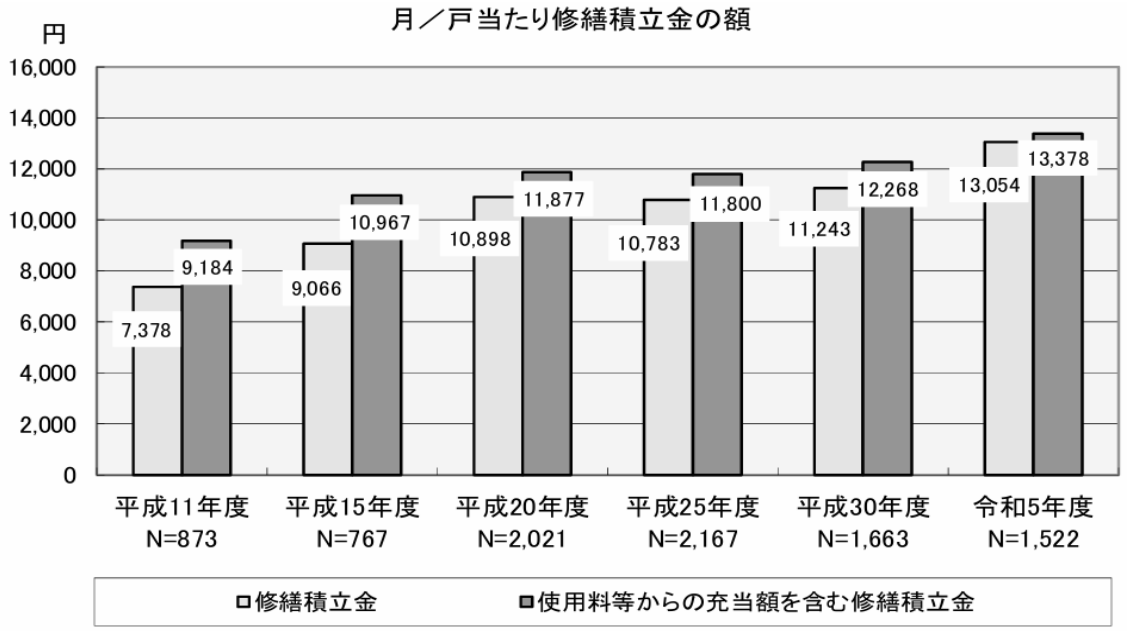
現在の長期修繕計画の「長期修繕計画作成ガイドライン」への準拠状況は、「準拠している」が 73.4%、「準拠していない」が 19.2%となっている。

長期修繕計画の決議の位置づけは、「総会で決議している」が 83.0%で、その他「理事会で決議している」が 14.9%、「修繕委員会で決議している」が 4.3%、「決議は行っていない」が 7.4%となっている。

(3)修繕積立金の額について

月/戸あたりの修繕積立金の額の平均(使用料等からの充当を含む)を算出すると14, 504 円となり、国土交通省調査の令和 5 年度の金額(13, 378 円)と比べて1, 126 円高くなっている。

・平成 11 年度～令和 5 年度国土交通省調査



(4)大規模な計画修繕工事の実施状況

大規模な計画修繕の実施回数は、「1 回」が 37.9%、「2 回」が 28.3%、「3 回」が 15.7%となっている。平均は「1.9 回」となっている。また、長期修繕計画上の大規模な計画修繕の実施周期は、「12～15 年」が 74.8%、「6～11 年」が 9.8%となっている。平均は「12.9 年」となっている。

(5)省エネ改修工事の検討・実施状況

省エネ改修工事を実施したことのあるマンションは 29.1%で、その内容は、「照明器具の LED 化」が 91.5%、「玄関ドアの省エネ化」と「サッシの省エネ化」が各 18.9%、「昇降機設備の高効率化」が 11.3%となっている。

(6)バリアフリー改修工事の実施状況

バリアフリー工事を実施したことのあるマンションは 25.5%で、その内容は、「手すりの設置」が 80.6%、「スロープの設置」が 49.5%、「滑りにくい床材への変更」が 21.5%となっている。

6　現地調査による建物の劣化状況

(1)外壁等の剥がれ

外壁等の剥がれは、「著しく有り」が 0.2%(1 件)、「限定的に有り」が 4.1%、「無」が 92.6%、「目視確認不可」が 2.0%となっている。「著しく有り」とされたマンションは、築 50 年以上のものとなっている。

(2)外壁等のひび割れ

外壁等のひび割れは、「著しく有り」が 0.4%(2 件)、「限定的に有り」が 5.0%、「無」が 91.9%、「目視確認不可」が 2.0%となっている。「著しく有り」とされたマンションは、築 50 年以上のもので、うち 1 件は外壁の剥がれでも「著しく有り」とされたものである。

(3)鉄筋鉄骨の露出・腐食

鉄筋鉄骨の露出・腐食は、「著しく有り」が 0%(0 件)、「限定的に有り」が 0.7%、「無」が 96.1%、「目視確認不可」が 2.4%となっている。「著しく有り」とされたマンションはなく、「限定的に有り」の 3 件は築 40 年以上となっている。

(4)鉄部のさび(扉、手すり、屋根等)

鉄部のさび(扉、手すり、屋根等)は、「著しく有り」が 1.3%(6 件)、「限定的に有り」が 5.9%、「無」が 90.2%、「目視確認不可」が 1.7%となっている。「著しく有り」とされたマンションは、築 50 年以上が 4 件、築 45 年程度のものが 1 件、築 35 年程度のものが 1 件となっている。

(1)～(4)に関して、1 項目以上で「著しく有り」とされたマンション数は 6 件となっている。

7　高経年化対策について

(1)　老朽化対策

老朽化対策についての議論をしているマンションは 26.9%(令和 5 年度国土交通省調査では 25.8%)であるが、築 40 年以上の高経年化マンションでは 44.3%と高くなっている。議論が行われたマンションにおける老朽化対策についての検討状況は、「議論はしたが，具体的な検討をするに至っていない」が半数を超える 53.1%となっており、「修繕・改修の方向で議論し，具体的な検討をした」が 42.9%となっている。これは国土交通省調査と比べて、「議論はしたが，具体的な検討に至っていない」の割合が 9.7%高くなっている。

・令和 5 年度国土交通省調査

「議論はしたが，具体的な検討をするに至っていない」は 43.4%となっている。

(上段：回答数、下段：%)

	老朽化問題について対策を議論したことがある組合合計	建替え・解体等の方向で議論し、具体的な検討をした	修繕・改修の方向で議論し、具体的な検討をした	建替え・解体等、修繕・改修の両方で議論し、建替え・解体等で具体的な検討をした	建替え・解体等、修繕・改修の両方で議論し、修繕・改修で具体的な検討をした	議論はしたが、具体的な検討をするに至っていない	不明
全体	410	2	180	4	25	178	21
	100.0	0.5	43.9	1.0	6.1	43.4	5.1

（2） バリアフリー工事

バリアフリー工事を実施しているマンションは25.5%で、令和5年度国土交通省調査の19.5%と比べて6.0%高くなっている。実施した改修工事の内容は、「手すりの設置」が80.6%、「スロープの設置」が49.5%、「滑りにくい床材への変更」が21.5%となっている。

8　コミュニティや防災・防犯の取り組み

（1）コミュニティ活動

地域コミュニティ活動への参加状況等は、「参加していない」が約半数弱の 44.8%となっているが、参加している活動としては、「地域・管理組合行事活動」が 30.2%、「景観形成や清掃活動」が 23.4%、「防災・防犯活動」が 22.0%となっている。

（2） 防災・防犯

大規模災害に対応するために管理組合として実施していることは、「消防設備等の点検を実施している」が 69.5%、「定期的に防災訓練を実施している」が 43.7%、「災害時の避難場所を周知している」が 28.6%、「防災用品や医療品・医薬品を備蓄している」が 22.8%となっている。

防犯対策について管理組合として実施していることは、「防犯カメラを新たに追加で設置した」が55.2%、「遠隔監視システムの導入」が 16.2%、「玄関ドアの錠の交換を行った」が 11.3%となっている。

（3）オートロック、防犯カメラの設置率

オートロックや防犯カメラの設置率は、オートロックが 53.7%、防犯カメラが 64.8%となっている。

9　今後の不安

（1）管理運営上の不安について

管理運営上の不安は「区分所有者の高齢化」が 60.2%で最も多く、同様に「居住者の高齢化」が50.8%で、「修繕積立金の不足」が 27.5%、「理事の選任が困難」が 26.9%となっている。これは国土交通省調査と比べて、「修繕積立金の不足」への不安が 12.1%低くなっている。

・令和 5 年度国土交通省調査

「修繕積立金の不足」は 39.6%となっている。

（上段：回答数、下段：%）

	合計	区分所有者の高齢化	居住者の高齢化	賃貸住戸の増加	所有者不明住戸の増加	居住目的外利用住戸の増加	管理費等の未払いの増加	修繕積立金の不足	理事の選任が困難	管理組合活動に無関心な区分所有者の増加	大規模修繕工事の実施	建替え	大規模な地震災害による建物の損壊	居住ルールを守らない居住者の増加	外国人居住者とのコミュニケーション	マンション内の犯罪の増加	その他	特に不安はない	不明
全体	1,589	915	732	189	64	20	189	629	438	425	421	129	252	268	68	14	31	125	186
		57.6	46.1	11.9	4.0	1.3	11.9	39.6	27.6	26.7	26.5	8.1	15.9	16.9	4.3	0.9	2.0	7.9	11.7

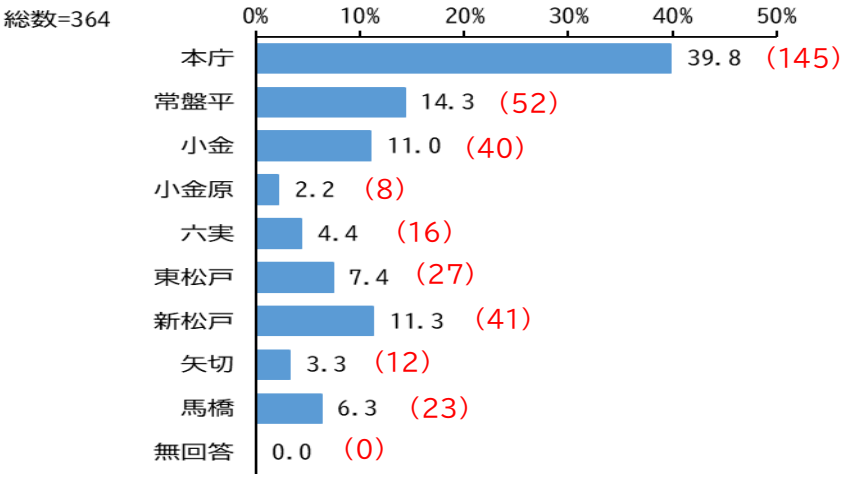
第4章　アンケート調査の結果

1　マンションの概要について

(1)マンションの所在地域について

マンションの所在地域は、本庁に 145 件(39.8%)と最も多く、次いで常盤平に 52 件(14.3%)、新松戸に 41 件(11.3%)、小金に 40 件(11.0%)と続いている。

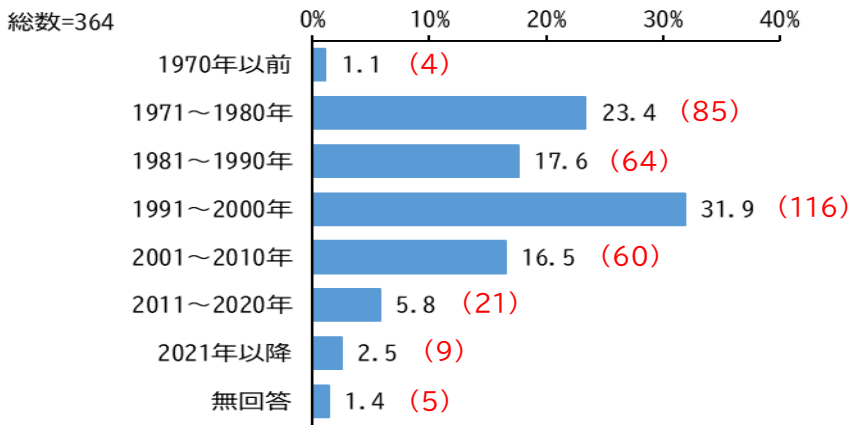
	全体	本庁	常盤平	小金	小金原	六実	東松戸	新松戸	矢切	馬橋	無回答
回答数(件)	364	145	52	40	8	16	27	41	12	23	0
割合(%)	100.0	39.8	14.3	11.0	2.2	4.4	7.4	11.3	3.3	6.3	0.0



(2)マンションの建築年について

マンションの建築年は、「1991～2000 年」に建築されたものが 116 件(31.9%)と最も多く、次いで「1971～1980 年」に建築されたものが 85 件(23.4%)となっており、1980 年以前の建築後 40 年を超えるものが 24.5%となっている。

	全体	1970年以前	1971～1980年	1981～1990年	1991～2000年	2001～2010年	2011～2020年	2021年以降	無回答
回答数(件)	364	4	85	64	116	60	21	9	5
割合(%)	100.0	1.1	23.4	17.6	31.9	16.5	5.8	2.5	1.4

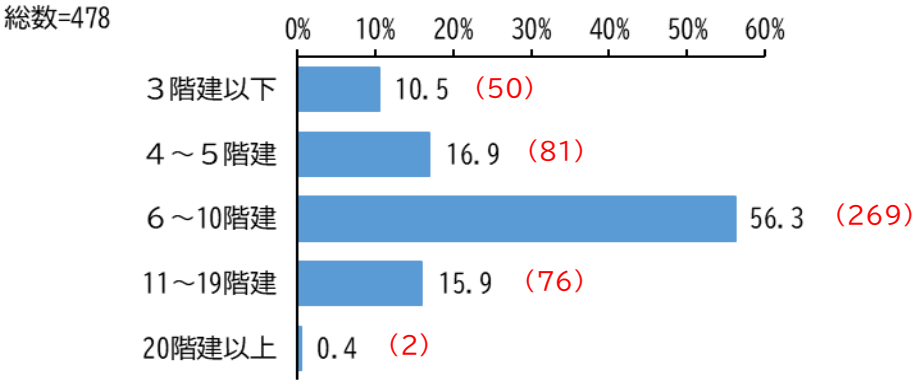


(3)マンションの規模について

① 階数について

階数は、「6～10 階建」が 269 件(56.3%)と最も多くなっている。(団地は各棟ごとに調査したので、総棟数が回答数となる)

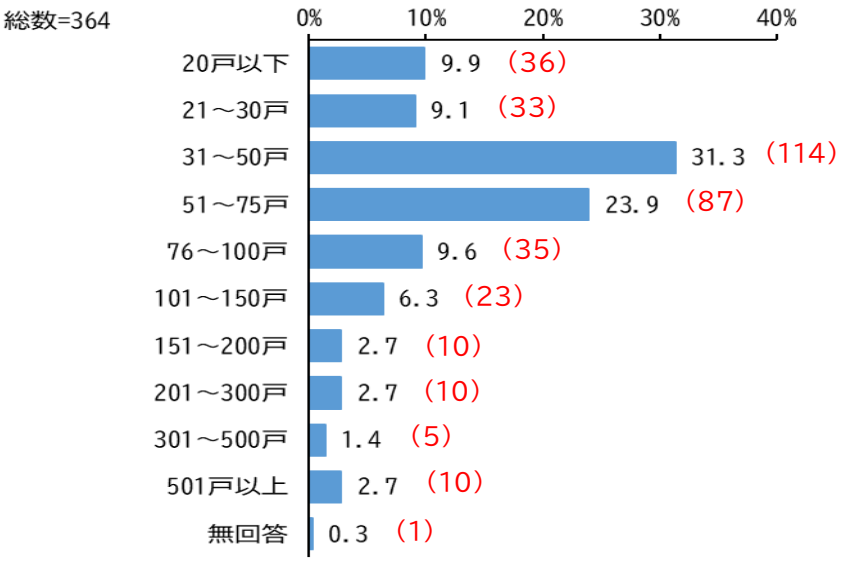
	合計	3階建以下	4～5階建	6～10階建	11～19階建	20階建以上
回答数(件)	478	50	81	269	76	2
割合(%)	100.0	10.5	16.9	56.3	15.9	0.4



② 住宅戸数について

住宅戸数は、「31～50 戸」が 114 件(31.3%)と最も多く、次いで「51～75 戸」が 87 件(23.9%)、「20 戸以下」が 36 件(9.9%)、「76～100 戸」が 35 件(9.6%)と続いている。平均は「81.9 戸」となっている。

	全体	20戸以下	21～30戸	31～50戸	51～75戸	76～100戸	101～150戸	151～200戸	201～300戸	301～500戸	501戸以上	無回答	平均
回答数(件)	364	36	33	114	87	35	23	10	10	5	10	1	81.9
割合(%)	100.0	9.9	9.1	31.3	23.9	9.6	6.3	2.7	2.7	1.4	2.7	0.3	



③ 建築延べ床面積について

建築延べ床面積は、「3,001～4,000 ㎡」が 53 件(14.6%)と最も多く、次いで「2,001～3,000 ㎡」が 50 件(13.7%)、「4,001～5,000 ㎡」が 42 件(11.5%)と続いている。

	全体	1,000㎡以下	～2,000㎡	～3,000㎡	～4,000㎡	～5,000㎡	～6,000㎡	～7,000㎡	～8,000㎡	～9,000㎡	～10,000㎡	～11,000㎡	～12,000㎡	～13,000㎡	～14,000㎡	～15,000㎡	～16,000㎡	～17,000㎡	～18,000㎡	～19,000㎡	～20,000㎡	20,000㎡超	無回答	平均
回答数(件)	364	35	37	50	53	42	39	18	15	7	3	6	3	1	4	1	6	1	2	2	1	19	19	11864.6
割合(%)	100.0	9.6	10.2	13.7	14.6	11.5	10.7	4.9	4.1	1.9	0.8	1.6	0.8	0.3	1.1	0.3	1.6	0.3	0.5	0.5	0.3	5.2	5.2	

④ 住宅部分の専有面積について

住宅部分の専有面積は、「3,001～4,000 ㎡」が 55 件(15.1%)と最も多く、次いで「2,001～3,000 ㎡」が 52 件(14.3%)、「1,001～2,000 ㎡」が 37 件(10.2%)と続いている。

	全体	1,000㎡以下	～2,000㎡	～3,000㎡	～4,000㎡	～5,000㎡	～6,000㎡	～7,000㎡	～8,000㎡	～9,000㎡	～10,000㎡	～11,000㎡	～12,000㎡	～13,000㎡	～14,000㎡	～15,000㎡	～16,000㎡	～17,000㎡	～18,000㎡	～19,000㎡	～20,000㎡	20,000㎡超	無回答	平均
回答数(件)	364	35	37	52	55	36	25	13	4	5	2	1	2	2	2	-	2	-	-	-	-	22	69	9318.6
割合(%)	100.0	9.6	10.2	14.3	15.1	9.9	6.9	3.6	1.1	1.4	0.5	0.3	0.5	0.5	0.5	-	0.5	-	-	-	-	6.0	19.0	

⑤ 敷地面積について

敷地面積は、「1,001～2,000 ㎡」が 103 件(28.3%)と最も多く、次いで「1,000 ㎡以下」が 89 件(24.5%)、「2,001～3,000 ㎡」が 59 件(16.2%)と続いている。

	全体	1,000㎡以下	～2,000㎡	～3,000㎡	～4,000㎡	～5,000㎡	～6,000㎡	～7,000㎡	～8,000㎡	～9,000㎡	～10,000㎡	～11,000㎡	～12,000㎡	～13,000㎡	～14,000㎡	～15,000㎡	～16,000㎡	～17,000㎡	～18,000㎡	～19,000㎡	～20,000㎡	20,000㎡超	無回答	平均
回答数(件)	364	89	103	59	29	7	6	11	5	4	2	4	2	1	1	-	-	1	-	1	-	15	24	6555.0
割合(%)	100.0	24.5	28.3	16.2	8.0	1.9	1.6	3.0	1.4	1.1	0.5	1.1	0.5	0.3	0.3	-	-	0.3	-	0.3	-	4.1	6.6	

(4)マンションの住宅部分と店舗区画について

店舗が無い「該当なし(住宅専用)」のものが 289 件(79.4%)と最も多く、店舗が「1区画」あるものが 24 件(6.6%)となっている。

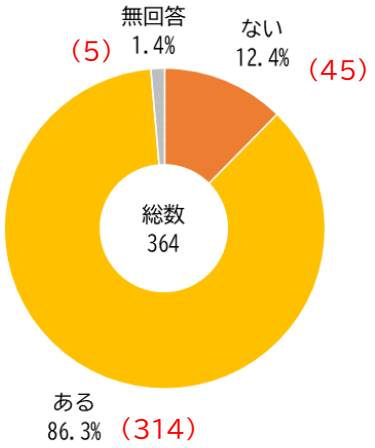
	全体	該当なし	1区画	2区画	3区画	4区画	5区画	6区画以上	無回答	平均
回答数(件)	364	289	24	13	9	6	8	14	1	3.8
割合(%)	100.0	79.4	6.6	3.6	2.5	1.6	2.2	3.8	0.3	

(5)エレベーターについて

① エレベーターの有無について

エレベーターは、「ある」が 314 件(86.3%)、「ない」が 45 件(12.4%)となっている。

	全体	ない	ある	無回答
回答数(件)	364	45	314	5
割合(%)	100.0	12.4	86.3	1.4



② エレベーターの数について

エレベーターの数は、「1 基」が 253 件(80.6%)と最も多くなっている。

	全体	1基	2基	3基	4基	5～6基	7～9基	10基以上	無回答	平均
回答数(件)	314	253	29	13	9	1	2	7	-	1.7
割合(%)	100.0	80.6	9.2	4.1	2.9	0.3	0.6	2.2	-	

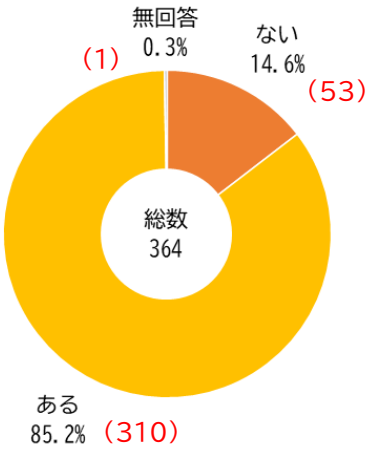
※ 総数は、エレベーターがあると回答した管理組合数

(6)駐車場について

① 駐車場の有無について

駐車場は、「ある」が 310 件(85.2%)、「ない」が 53 件(14.6%)となっている。

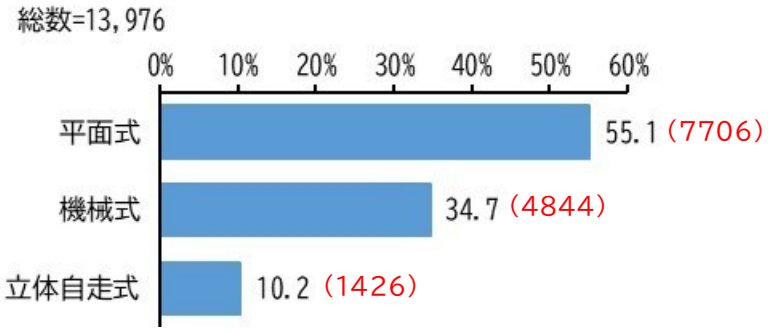
	全体	ない	ある	無回答
回答数(件)	364	53	310	1
割合(%)	100.0	14.6	85.2	0.3



② 駐車場の形式について

駐車場があるマンションの収容総台数は 13,976 台で、その内「平面式」が 7,706 台(55.1%)、「機械式」が 4,844 台(34.7%)、「立体自走式」が 1,426 台(10.2%)となっている。

	合計	平面式	機械式	立体自走式
台数(台)	13,976	7,706	4,844	1,426
割合(%)	100.0	55.1	34.7	10.2



③ 駐車場の空き台数について

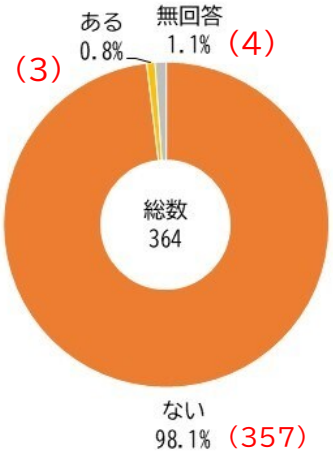
駐車場があるマンションの収容総台数(13,976 台)に対する空き台数は 1,831 台(13.1%)で、形式別では「機械式」が 1,007 台(20.7%)と最も多く、次いで「平面式」が 770 台(9.9%)、「立体自走式」が 54 台(3.7%)となっている。

	合計	平面式	機械式	立体自走式
台数(台)	1,831	770	1,007	54
割合(%)	100.0	42.1	55.0	2.9

④ 電気自動車等充電設備について

電気自動車等充電設備は、「ない」が 357 件(98.1%)、「ある」が 3 件(0.8%)となっている。

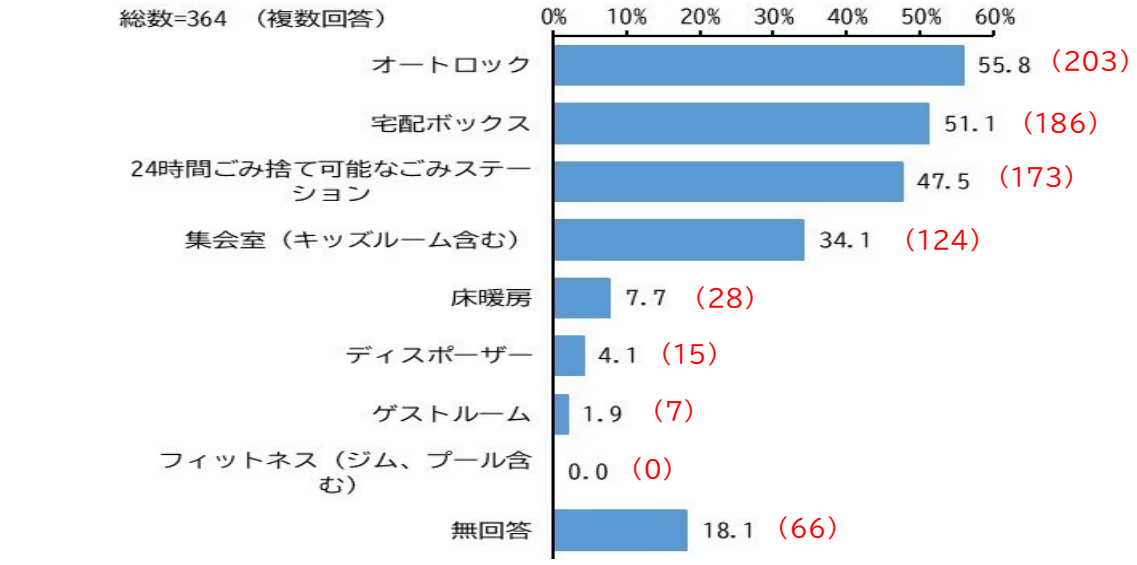
	全体	ない	ある	無回答
回答数(件)	364	357	3	4
割合(%)	100.0	98.1	0.8	1.1



(7)マンションに附属する施設・設備について

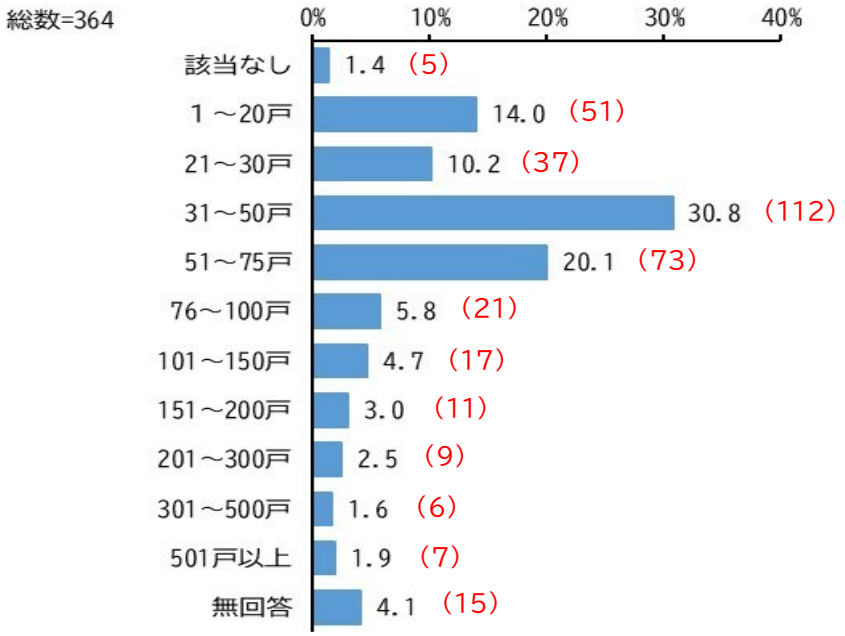
マンションに附属する施設・設備は、「オートロック」が 203 件(55.8%)と最も多く、次いで「宅配ボックス」が 186 件(51.1%)、「24 時間ごみ捨て可能なごみステーション」が 173 件(47.5%)、「集会室(キッズルーム含む)」が 124 件(34.1%)と続いている。

	全体	オートロック	宅配ボックス	床暖房	集会室(キッズルーム含む)	ゲストルーム	ディスポーザー	24時間ごみ捨て可能なごみステーション	フィットネス(ジム、プール含む)	無回答
回答数(件)	364	203	186	28	124	7	15	173	-	66
割合(%)	100.0	55.8	51.1	7.7	34.1	1.9	4.1	47.5	-	18.1



(8)住宅戸数のうち、区分所有者が居住している戸数について

住宅戸数のうち、区分所有者が居住している戸数は、「31～50 戸」が 112 件(30.8%)と最も多く、次いで「51～75 戸」が 73 件(20.1%)、「21～30 戸」が 37 件(10.2%)と続いている。平均は「73 戸」となっている。



(9)区分所有者居住住戸のうち、高齢者のみが居住している戸数について

区分所有者居住住戸のうち、高齢者のみが居住している戸数は、「1～20 戸」が 116 件(31.9%)と最も多くなっているが、半数は無回答であった。また、完成年次が古いほど高齢者のみが住む戸数は多い傾向がある。

		全体	該当なし	1～20戸	21～30戸	31～50戸	51～75戸	76～100戸	101～150戸	151～200戸	201～300戸	301～500戸	501戸以上	無回答
	全体	364	22	116	13	13	8	5	4	-	1	3	1	178
		100.0	6.0	31.9	3.6	3.6	2.2	1.4	1.1	-	0.3	0.8	0.3	48.9
完成年次別	昭和49年以前	49	-	20	5	4	3	-	1	-	-	1	-	15
		100.0	-	40.8	10.2	8.2	6.1	-	2.0	-	-	2.0	-	30.6
	～昭和54年	34	-	17	1	2	-	2	2	-	1	1	-	8
		100.0	-	50.0	2.9	5.9	-	5.9	5.9	-	2.9	2.9	-	23.5
	～昭和59年	32	3	12	2	2	1	1	1	-	-	1	1	8
		100.0	9.4	37.5	6.3	6.3	3.1	3.1	3.1	-	-	3.1	3.1	25.0
	～平成元年	37	1	14	4	1	2	-	-	-	-	-	-	15
		100.0	2.7	37.8	10.8	2.7	5.4	-	-	-	-	-	-	40.5
	～平成6年	43	3	13	-	1	-	1	-	-	-	-	-	25
		100.0	7.0	30.2	-	2.3	-	2.3	-	-	-	-	-	58.1
	～平成11年	63	2	19	1	2	-	-	-	-	-	-	-	39
		100.0	3.2	30.2	1.6	3.2	-	-	-	-	-	-	-	61.9
	～平成16年	42	3	7	-	1	2	-	-	-	-	-	-	29
		100.0	7.1	16.7	-	2.4	4.8	-	-	-	-	-	-	69.0
	～平成21年	29	3	4	-	-	-	1	-	-	-	-	-	21
		100.0	10.3	13.8	-	-	-	3.4	-	-	-	-	-	72.4
	～平成26年	10	1	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6
		100.0	10.0	30.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	60.0
	～令和元年	9	1	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6
		100.0	11.1	22.2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	66.7
	令和2年以降	11	4	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4
		100.0	36.4	27.3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	36.4
	無回答	5	1	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2
		100.0	20.0	40.0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	40.0

そして、区分所有者居住住戸のうち、回答のあったものから高齢者のみが居住している戸数の割合について別途算出すると 33%となっている。

(10)住宅戸数のうち、賃貸されている戸数について

住宅戸数のうち、賃貸されている戸数は、「1～20 戸」が 73.9%と最も多くなっており、1 件あたりの平均は 10.5 戸となっている。また、完成年次が古いほど賃貸戸数は多い傾向がある。

		全体	該当なし	1～20戸	21～30戸	31～50戸	51～75戸	76～100戸	101戸以上	無回答	平均
	全体	364	33	269	10	9	6	4	2	31	10.5
		100.0	9.1	73.9	2.7	2.5	1.6	1.1	0.5	8.5	
完成年次別	昭和49年以前	49	2	36	-	1	2	1	1	6	16.9
		100.0	4.1	73.5	-	2.0	4.1	2.0	2.0	12.2	
	～昭和54年	34	2	23	4	2	-	1	1	1	16.7
		100.0	5.9	67.6	11.8	5.9	-	2.9	2.9	2.9	
	～昭和59年	32	2	22	2	3	-	1	-	2	15.9
		100.0	6.3	68.8	6.3	9.4	-	3.1	-	6.3	
	～平成元年	37	1	33	-	1	2	-	-	-	9.7
		100.0	2.7	89.2	-	2.7	5.4	-	-	-	
	～平成6年	43	4	28	2	2	1	1	-	5	12.9
		100.0	9.3	65.1	4.7	4.7	2.3	2.3	-	11.6	
	～平成11年	63	6	50	-	-	-	-	-	7	4.3
		100.0	9.5	79.4	-	-	-	-	-	11.1	
	～平成16年	42	4	35	1	-	-	-	-	2	4.9
		100.0	9.5	83.3	2.4	-	-	-	-	4.8	
	～平成21年	29	2	23	-	-	-	-	-	4	4.9
		100.0	6.9	79.3	-	-	-	-	-	13.8	
	～平成26年	10	1	8	-	-	-	-	-	1	3.5
		100.0	10.0	80.0	-	-	-	-	-	10.0	
	～令和元年	9	2	3	1	-	1	-	-	2	21.4
		100.0	22.2	33.3	11.1	-	11.1	-	-	22.2	
	令和2年以降	11	5	6	-	-	-	-	-	-	6.7
		100.0	45.5	54.5	-	-	-	-	-	-	
	無回答	5	2	2	-	-	-	-	-	1	6.0
		100.0	40.0	40.0	-	-	-	-	-	20.0	

(11)賃貸住戸のうち、高齢者のみ居住している住戸について

賃貸住戸のうち、高齢者のみ居住している住戸は、「該当なし」が 130 件(35.7%)と最も多く、次いで「1～20 戸」が 53 件(14.6%)となっているが、半数は無回答であった。また、賃貸住戸のうち、回答のあったものから高齢者のみが居住している戸数の割合について別途算出すると 14%となっている。

	全体	該当なし	1～20戸	21～30戸	31戸以上	無回答	平均
回答数(件)	364	130	53	2	1	178	5.3
割合(%)	100.0	35.7	14.6	0.5	0.3	48.9	

(12)住宅戸数のうち、事務所として使用している戸数について

住宅戸数のうち、事務所として使用している戸数は、「該当なし」が 301 件(82.7%)と最も多く、次いで「1 戸」が 19 件(5.2%)、「2 戸」が 8 件(2.2%)と続いている。

	全体	該当なし	1戸	2戸	3戸	4戸	5戸以上	無回答	平均
回答数(件)	364	301	19	8	3	4	3	26	2.1
割合(%)	100.0	82.7	5.2	2.2	0.8	1.1	0.8	7.1	

(13)住宅戸数のうち、民泊専用としている住戸について

住宅戸数のうち、民泊専用としている住戸は、「該当なし」が 338 件(92.9%)と最も多くなっている。

	全体	該当なし	1戸	6戸	無回答	平均
回答数(件)	364	338	2	1	23	2.7
割合(%)	100.0	92.9	0.5	0.3	6.3	

(14)住宅戸数のうち、3 カ月以上空室となっている戸数について

住宅戸数のうち、3カ月以上空室となっている戸数は、「該当なし」が196件(53.8%)と最も多く、次いで「1～20戸」が112件(30.8%)と続いており、1件あたりの平均は5.3戸となっている。また、完成年次が古いほど空室となっている戸数は多い傾向がある。

		全体	該当なし	1～20戸	21～30戸	31戸以上	無回答	平均
	全体	364	196	112	2	3	51	5.3
		100.0	53.8	30.8	0.5	0.8	14.0	
完成年次別	昭和49年以前	49	16	26	-	2	5	10.3
		100.0	32.7	53.1	-	4.1	10.2	
	～昭和54年	34	11	19	-	-	4	4.6
		100.0	32.4	55.9	-	-	11.8	
	～昭和59年	32	11	15	2	-	4	5.4
		100.0	34.4	46.9	6.3	-	12.5	
	～平成元年	37	18	16	-	1	2	4.1
		100.0	48.6	43.2	-	2.7	5.4	
	～平成6年	43	20	12	-	-	11	1.6
		100.0	46.5	27.9	-	-	25.6	
	～平成11年	63	43	11	-	-	9	1.5
		100.0	68.3	17.5	-	-	14.3	
	～平成16年	42	34	5	-	-	3	1.6
		100.0	81.0	11.9	-	-	7.1	
	～平成21年	29	18	3	-	-	8	1.3
		100.0	62.1	10.3	-	-	27.6	
	～平成26年	10	7	1	-	-	2	1.0
		100.0	70.0	10.0	-	-	20.0	
	～令和元年	9	7	1	-	-	1	12.0
		100.0	77.8	11.1	-	-	11.1	
	令和2年以降	11	8	2	-	-	1	9.5
		100.0	72.7	18.2	-	-	9.1	
	無回答	5	3	1	-	-	1	2.0
		100.0	60.0	20.0	-	-	20.0	

(15)空室のうち、所有者に連絡がつかない戸数について

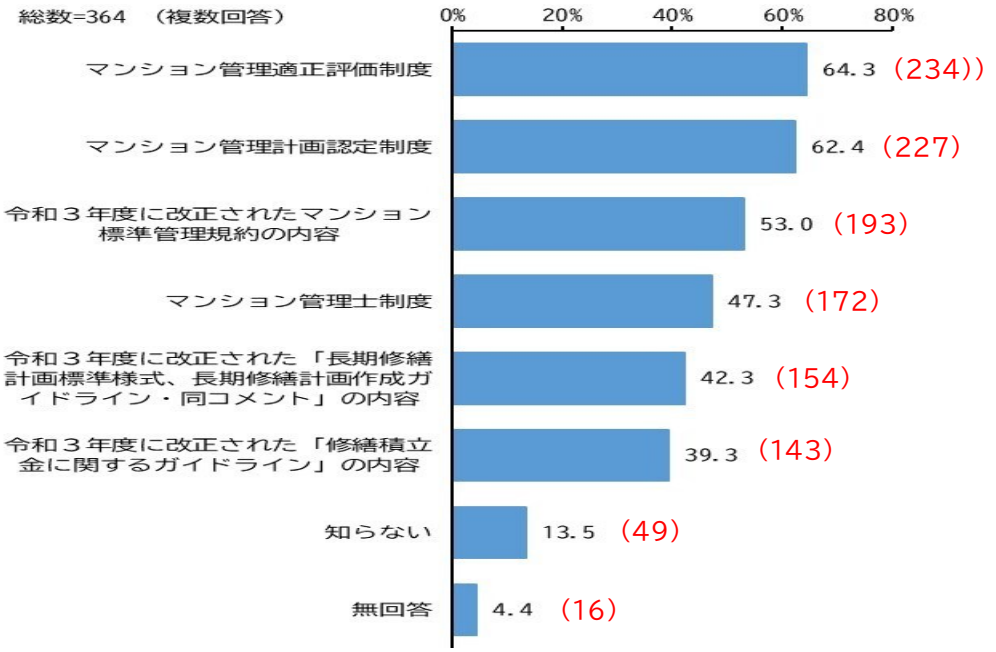
空室のうち、所有者に連絡がつかない戸数は、「該当なし」が 293 件(80.5%)と最も多く、次いで「1戸」が 18 件(4.9%)と続いている。

	全体	該当なし	1戸	2戸	無回答	平均
回答数(件)	364	293	18	4	49	1.2
割合(%)	100.0	80.5	4.9	1.1	13.5	

2　マンション管理に関する国の取り組みについて

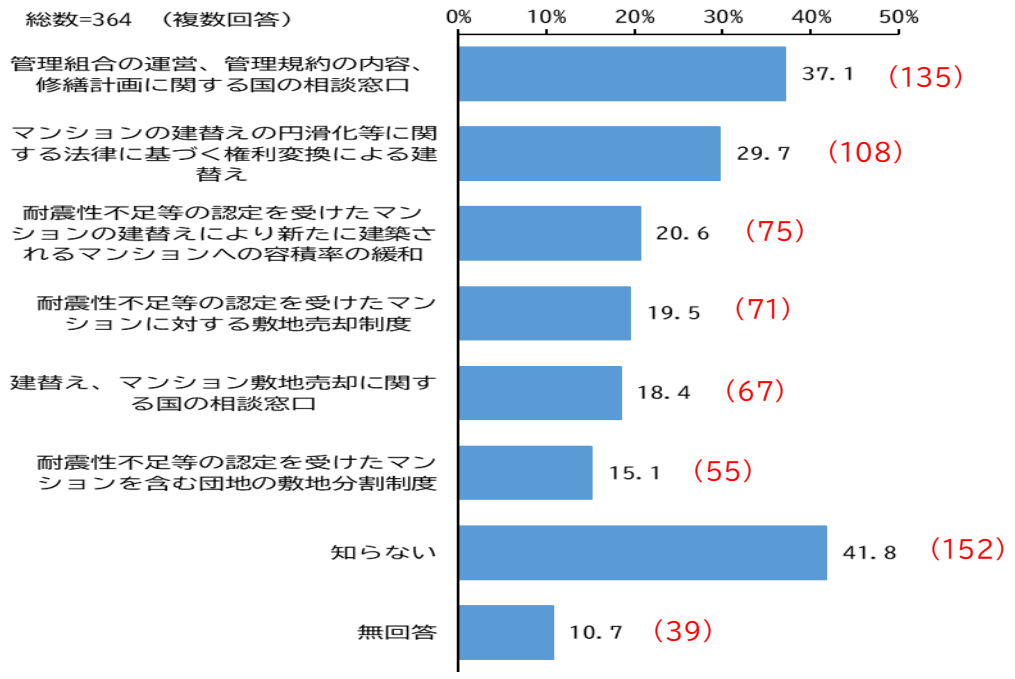
(1)マンションの管理に関する国等の制度や支援策について

マンションの管理に関する国等の制度や支援策についての認知状況は、「マンション管理適正評価制度」が 234 件(64.3%)と最も高く、次いで「マンション管理計画認定制度」が 227 件(62.4%)、「令和3年度に改正されたマンション標準管理規約の内容」が193 件(53.0%)と続いている。松戸市の「マンション管理計画認定制度」の認知目標は 80%なので、17.6%低い状況となっている。



(2)老朽化マンションの再生に関する国の制度や支援策について

老朽化マンションの再生に関する国の制度や支援策についての認知状況は、「マンションの建替えの円滑化等に関する法律に基づく権利変換による建替え」が 108 件(29.7%)と最も高く、次いで「耐震性不足等の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションへの容積率の緩和」が 75 件(20.6%)、「耐震性不足等の認定を受けたマンションに対する敷地売却制度」が 71 件(19.5%)と続いている。

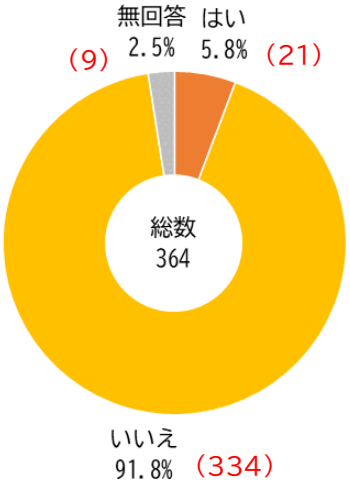


3　管理組合の運営について

(1)管理組合の法人化について

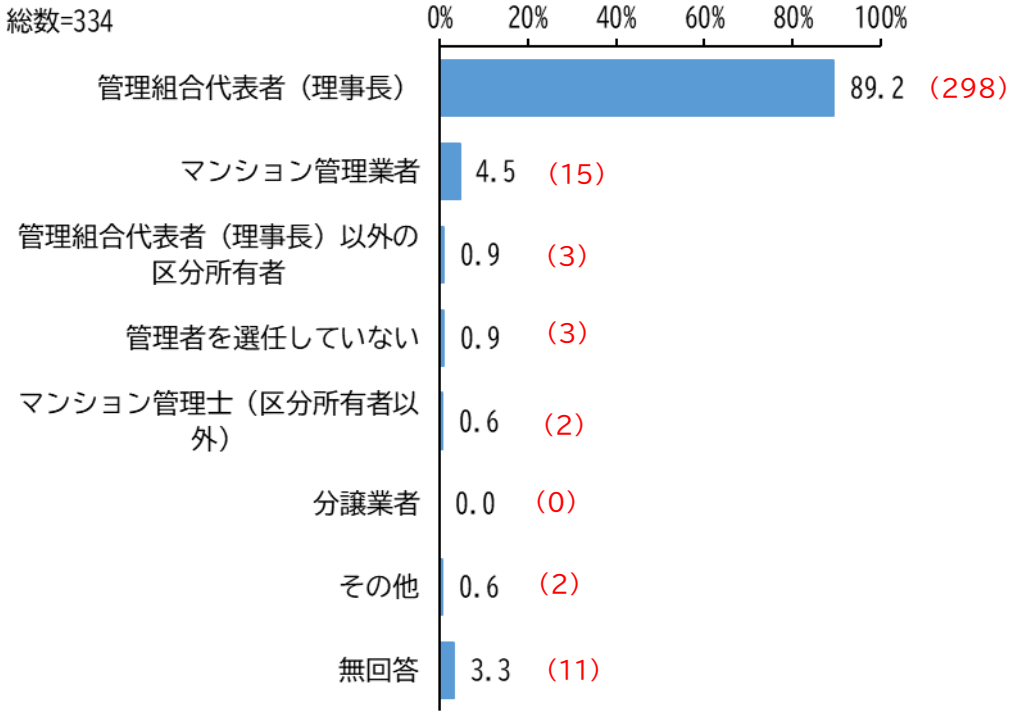
管理組合の法人化は、「はい(法人化している)」が 21 件(5.8%)、「いいえ(法人化していない)」が 334 件(91.8%)となっている。

	全体	はい	いいえ	無回答
回答数(件)	364	21	334	9
割合(%)	100.0	5.8	91.8	2.5



(2)管理者の選任について

法人化していないマンションの管理者の選任は、「管理組合代表者(理事長)」が 298 件(89.2%)と最も多く、次いで「マンション管理業者」が 15 件(4.5%)となっている。一方、「管理者を選任していない」が 3 件(0.9%)となっている。



※　総数は、法人化していないと回答した管理組合数

・マンションの完成年次別および総戸数規模別集計

「管理者を選任していない」3 件のマンションは、築 35 年以上が 2 件、築 25 年程度が 1 件で、50 戸以下となっている。

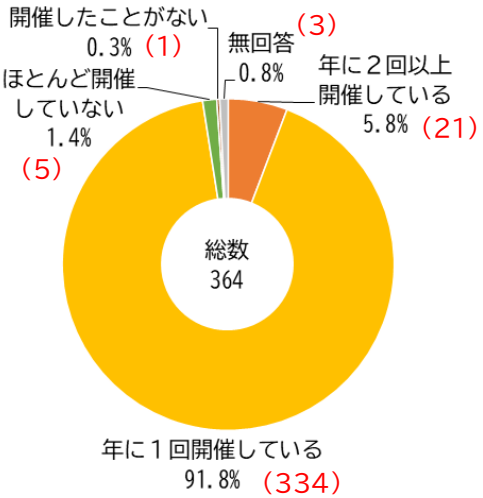
		全体	管理組合代表者（理事長）	管理組合代表者（理事長）以外の区分所有者	管理者を選任していない	マンション管理業者	分譲業者	マンション管理士（区分所有者以外）	その他	無回答
	全体	334	298	3	3	15	-	2	2	11
		100.0	89.2	0.9	0.9	4.5	-	0.6	0.6	3.3
完成年次別	昭和49年以前	38	34	1	-	1	-	1	1	-
		100.0	89.5	2.6	-	2.6	-	2.6	2.6	-
	~昭和54年	25	22	1	1	-	-	-	-	1
		100.0	88.0	4.0	4.0	-	-	-	-	4.0
	~昭和59年	31	28	-	-	2	-	-	1	-
		100.0	90.3	-	-	6.5	-	-	3.2	-
	~平成元年	36	33	-	1	1	-	-	-	1
		100.0	91.7	-	2.8	2.8	-	-	-	2.8
	~平成6年	40	36	-	-	2	-	-	-	2
		100.0	90.0	-	-	5.0	-	-	-	5.0
	~平成11年	61	54	1	1	3	-	-	-	2
		100.0	88.5	1.6	1.6	4.9	-	-	-	3.3
	~平成16年	39	36	-	-	2	-	1	-	-
		100.0	92.3	-	-	5.1	-	2.6	-	-
	~平成21年	29	26	-	-	1	-	-	-	2
		100.0	89.7	-	-	3.4	-	-	-	6.9
	~平成26年	10	10	-	-	-	-	-	-	-
		100.0	100.0	-	-	-	-	-	-	-
	~令和元年	9	7	-	-	2	-	-	-	-
		100.0	77.8	-	-	22.2	-	-	-	-
	令和2年以降	11	9	-	-	1	-	-	-	1
		100.0	81.8	-	-	9.1	-	-	-	9.1
	無回答	5	3	-	-	-	-	-	-	2
		100.0	60.0	-	-	-	-	-	-	40.0

		全体	管理組合代表者（理事長）	管理組合代表者（理事長）以外の区分所有者	管理者を選任していない	マンション管理業者	分譲業者	マンション管理士（区分所有者以外）	その他	無回答
	全体	334	298	3	3	15	-	2	2	11
		100.0	89.2	0.9	0.9	4.5	-	0.6	0.6	3.3
総戸数規模別	20戸以下	33	27	1	1	2	-	-	2	-
		100.0	81.8	3.0	3.0	6.1	-	-	6.1	-
	21~30戸	29	25	1	1	1	-	-	-	1
		100.0	86.2	3.4	3.4	3.4	-	-	-	3.4
	31~50戸	109	95	1	1	6	-	1	-	5
		100.0	87.2	0.9	0.9	5.5	-	0.9	-	4.6
	51~75戸	81	73	-	-	4	-	1	-	3
		100.0	90.1	-	-	4.9	-	1.2	-	3.7
	76~100戸	32	29	-	-	1	-	-	-	2
		100.0	90.6	-	-	3.1	-	-	-	6.3
	101~150戸	22	21	-	-	1	-	-	-	-
		100.0	95.5	-	-	4.5	-	-	-	-
	151~200戸	10	10	-	-	-	-	-	-	-
		100.0	100.0	-	-	-	-	-	-	-
	201~300戸	9	9	-	-	-	-	-	-	-
		100.0	100.0	-	-	-	-	-	-	-
	301~500戸	5	5	-	-	-	-	-	-	-
		100.0	100.0	-	-	-	-	-	-	-
	501戸以上	4	4	-	-	-	-	-	-	-
		100.0	100.0	-	-	-	-	-	-	-
	無回答	-	-	-	-	-	-	-	-	-
		*	*	*	*	*	*	*	*	*

(3)総会の開催状況について

総会の開催状況は、「年に 1 回開催している」が 334 件(91.8%)と最も多く、次いで「年に 2 回以上開催している」が 21 件(5.8%)となっている。一方、「ほとんど開催していない」と「開催したことがない」が合わせて 6 件(1.7%)となっている。

	全体	年に2回以上開催している	年に1回開催している	ほとんど開催していない	開催したことがない	無回答
回答数(件)	364	21	334	5	1	3
割合(%)	100.0	5.8	91.8	1.4	0.3	0.8



・マンションの完成年次別および総戸数規模別集計

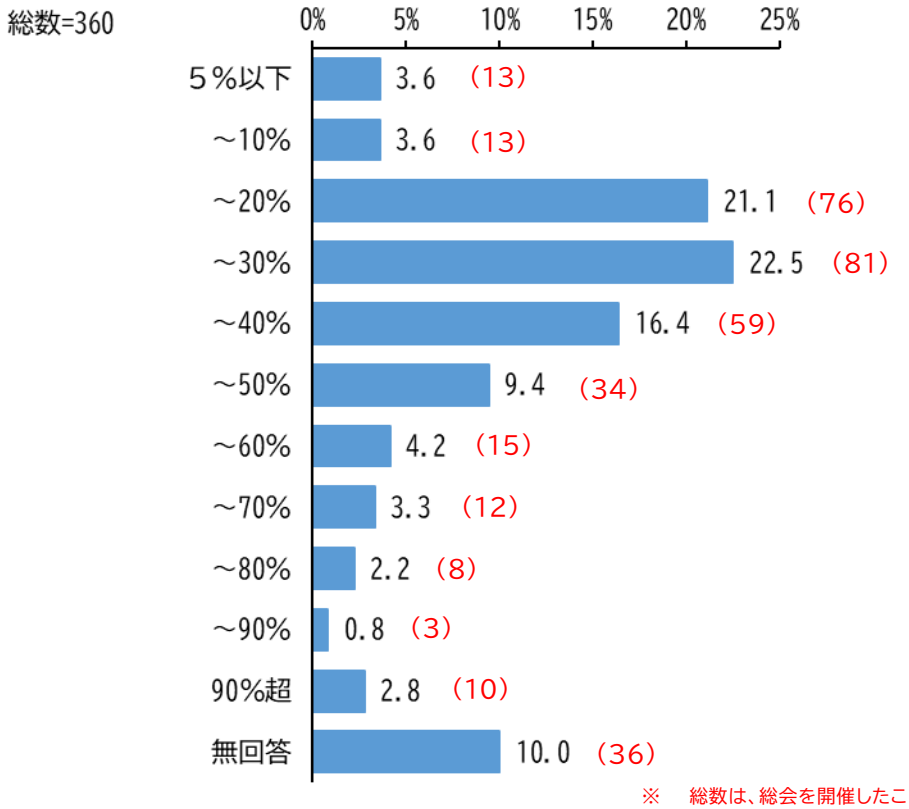
「ほとんど開催していない」と「開催したことがない」6 件のマンションのうち、4 件は築 40 年以上で、5 件は 20 戸以下となっている。

		全体	年に2回以上開催している	年に1回開催している	ほとんど開催していない	開催したことがない	無回答
	全体	364 100.0	21 5.8	334 91.8	5 1.4	1 0.3	3 0.8
完成年次別	昭和49年以前	49 100.0	2 4.1	45 91.8	1 2.0	-	1 2.0
	～昭和54年	34 100.0	2 5.9	31 91.2	-	-	1 2.9
	～昭和59年	32 100.0	1 3.1	28 87.5	3 9.4	-	-
	～平成元年	37 100.0	4 10.8	33 89.2	-	-	-
	～平成6年	43 100.0	3 7.0	40 93.0	-	-	-
	～平成11年	63 100.0	3 4.8	59 93.7	-	1 1.6	-
	～平成16年	42 100.0	1 2.4	41 97.6	-	-	-
	～平成21年	29 100.0	1 3.4	27 93.1	-	-	1 3.4
	～平成26年	10 100.0	1 10.0	9 90.0	-	-	-
	～令和元年	9 100.0	- -	9 100.0	-	-	-
	令和2年以降	11 100.0	2 18.2	9 81.8	-	-	-
	無回答	5 100.0	1 20.0	3 60.0	1 20.0	-	-

		全体	年に2回以上開催している	年に1回開催している	ほとんど開催していない	開催したことがない	無回答
	全体	364 100.0	21 5.8	334 91.8	5 1.4	1 0.3	3 0.8
総戸数規模別	20戸以下	34 100.0	3 8.8	25 73.5	4 11.8	1 2.9	1 2.9
	21～30戸	31 100.0	2 6.5	28 90.3	1 3.2	-	-
	31～50戸	115 100.0	13 11.3	101 87.8	-	-	1 0.9
	51～75戸	85 100.0	2 2.4	83 97.6	-	-	-
	76～100戸	37 100.0	- -	36 97.3	-	-	1 2.7
	101～150戸	25 100.0	1 4.0	24 96.0	-	-	-
	151～200戸	11 100.0	- -	11 100.0	-	-	-
	201～300戸	10 100.0	- -	10 100.0	-	-	-
	301～500戸	5 100.0	- -	5 100.0	-	-	-
	501戸以上	10 100.0	- -	10 100.0	-	-	-
	無回答	1 100.0	- -	1 100.0	-	-	-

(4)直近の通常総会への区分所有者の委任状の提出割合について

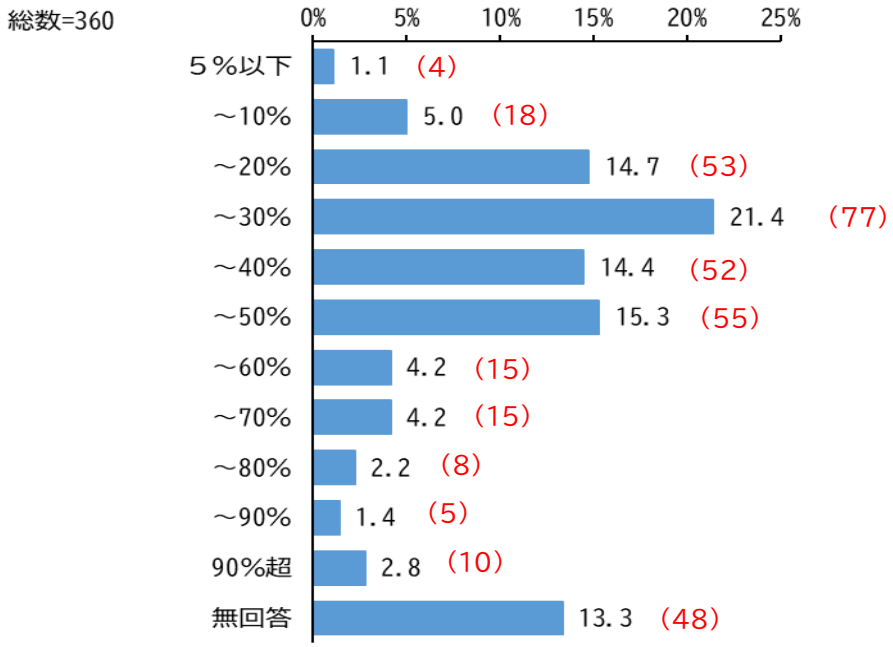
直近の通常総会への区分所有者の委任状の提出割合は、「21～30%」が 81 件(22.5%)と最も高く、次いで「11～20%」が 76 件(21.1%)、「31～40%」が 59 件(16.4%)と続いている。



※ 総数は、総会を開催したことがあると回答した管理組合数

(5)直近の通常総会への区分所有者の議決権行使書の提出割合について

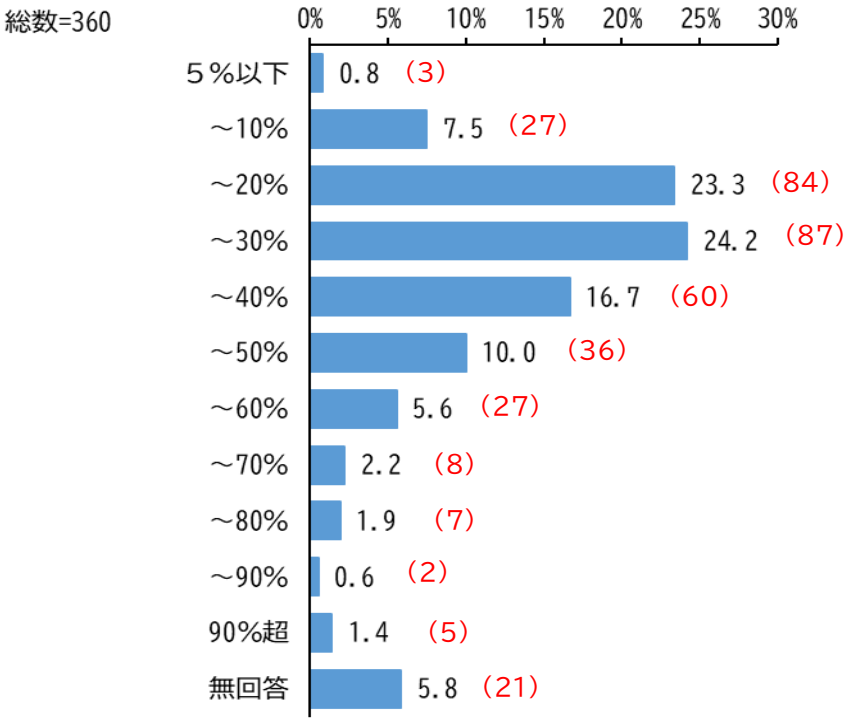
直近の通常総会への区分所有者の議決権行使書の提出割合は、「21～30%」が 77 件(21.4%)と最も高く、次いで「41～50%」が 55 件(15.3%)、「11～20%」が 53 件(14.7%)と続いている。



※　総数は、総会を開催したことがあると回答した管理組合数

(6)通常総会への実出席割合について

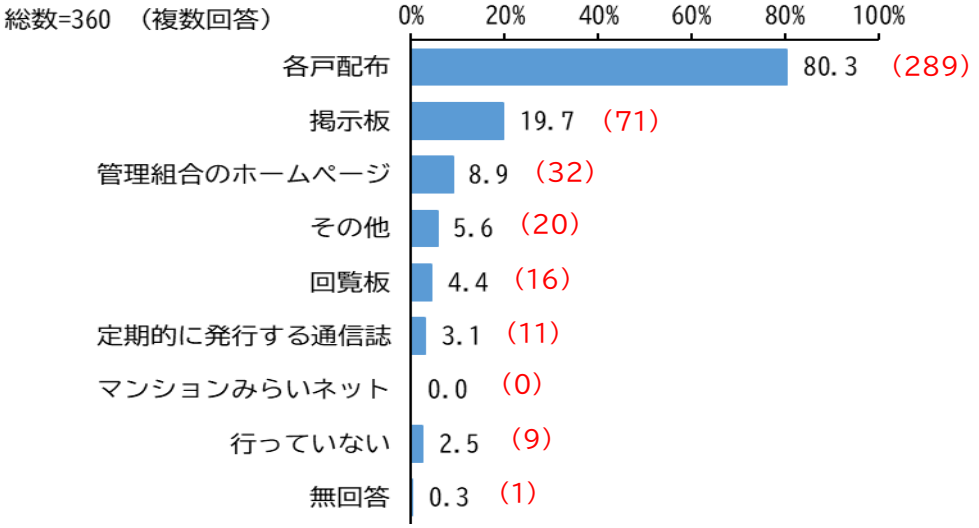
通常総会への実出席割合は、「21～30%」が 87 件(24.2%)と最も高く、次いで「11～20%」が 84 件(23.3%)、「31～40%」が 60 件(16.7%)と続いている。一方、「6～10%」と「5%以下」が合わせて 30 件(8.3%)となっている。



※　総数は、総会を開催したことがあると回答した管理組合数

(7)総会議事録の広報の方法について

総会議事録の広報の方法は、「各戸配布」が 289 件(80.3%)と最も多く、次いで「掲示板」が 71 件(19.7%)と続いている。

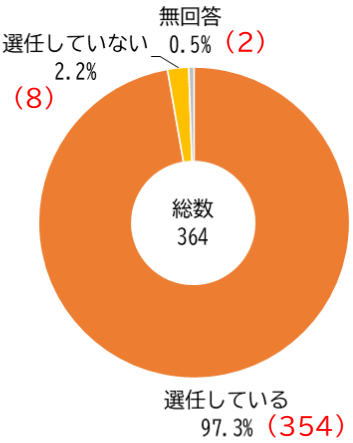


※ 総数は、総会を開催したことがあると回答した管理組合数

(8)マンションの役員の選任について

マンションの役員の選任は、「選任している」が 354 件(97.3%)、「選任していない」が 8 件(2.2%)となっている。

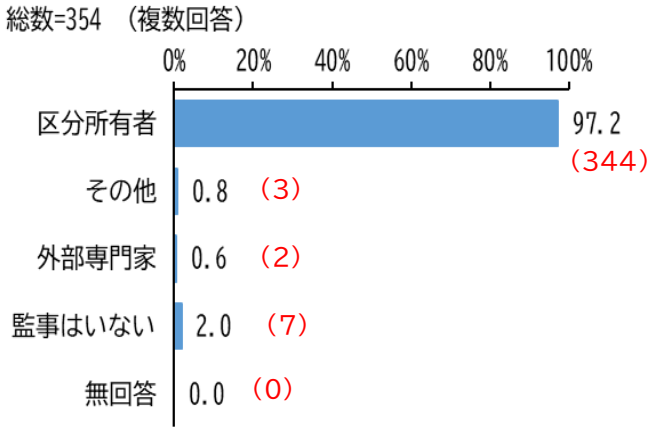
	全体	選任している	選任していない	無回答
回答数(件)	364	354	8	2
割合(%)	100.0	97.3	2.2	0.5



(9)マンションの監事に就任した人の立場について

マンションの監事に就任した人の立場は、「区分所有者」が 344 件(97.2%)と最も多く、次いで「外部専門家」が 2 件(0.6%)となっている。一方、「監事はいない」が 7 件(2.0%)となっている。

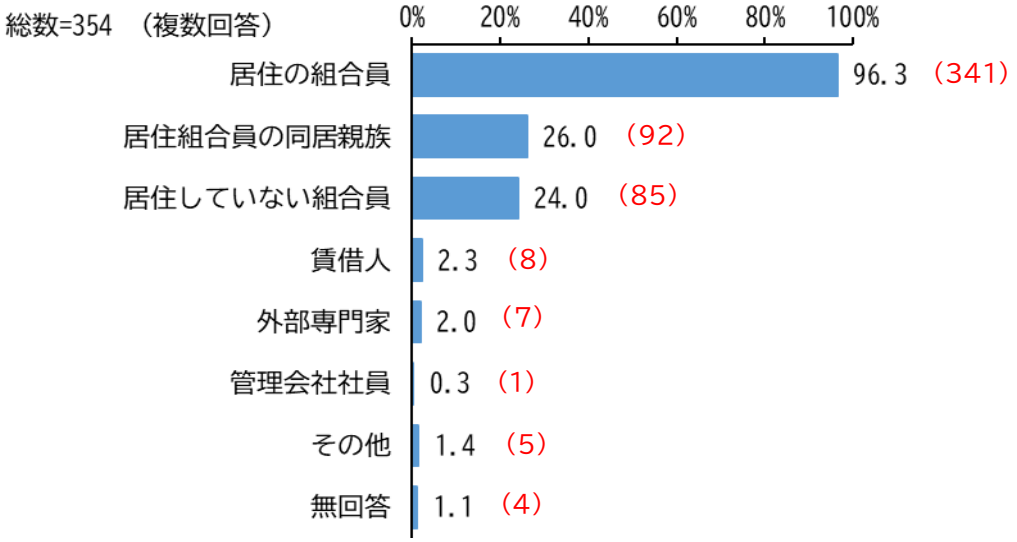
	全体	区分所有者	外部専門家	その他	監事はいない	無回答
回答数(件)	354	344	2	3	7	-
割合(%)	100.0	97.2	0.6	0.8	2.0	-



※ 総数は、役員を選任していると回答した管理組合数

(10)役員に選任できる方について

役員に選任できる方は、「居住の組合員」が 341 件(96.3%)と最も多く、次いで「居住組合員の同居親族」が 92 件(26.0%)、「居住していない組合員」が 85 件(24.0%)となっている。

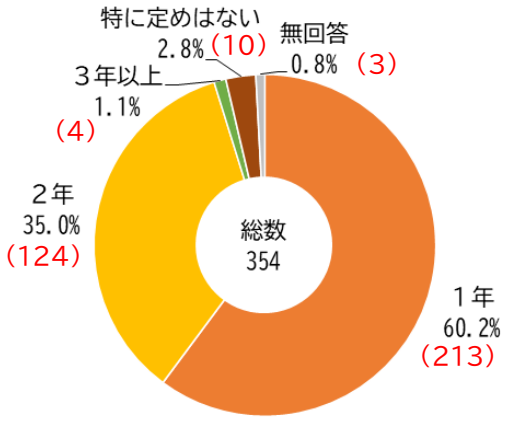


※ 総数は、役員を選任していると回答した管理組合数

(11)役員の任期について

役員の任期は、「1 年」が 213 件(60.2%)と最も多く、次いで「2 年」が 124 件(35.0%)となっている。

	全体	1年	2年	3年以上	特に定めはない	無回答
回答数(件)	354	213	124	4	10	3
割合(%)	100.0	60.2	35.0	1.1	2.8	0.8

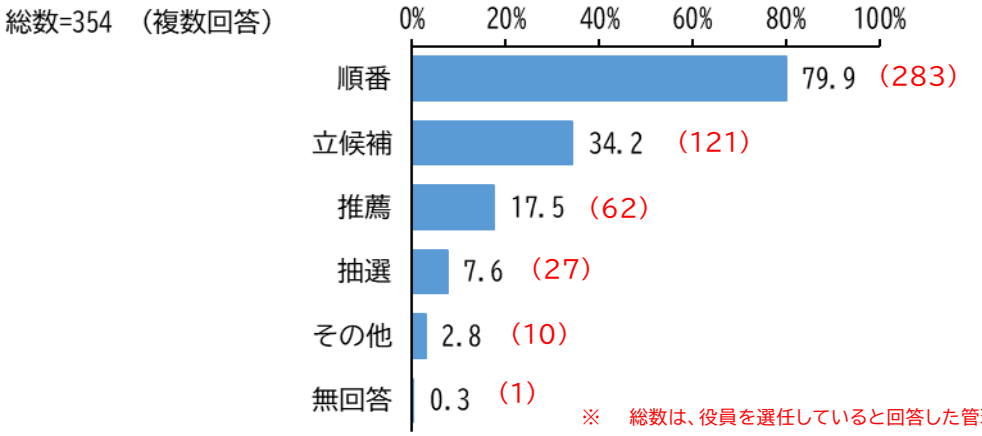


※ 総数は、役員を選任していると回答した管理組合数

(12)役員の選任方法について

役員の選任方法は、「順番」が 283 件(79.9%)と最も多く、次いで「立候補」が 121 件(34.2%)、「推薦」が 62 件(17.9%)と続いている。

	全体	立候補	推薦	抽選	順番	その他	無回答
回答数(件)	354	121	62	27	283	10	1
割合(%)	100.0	34.2	17.5	7.6	79.9	2.8	0.3

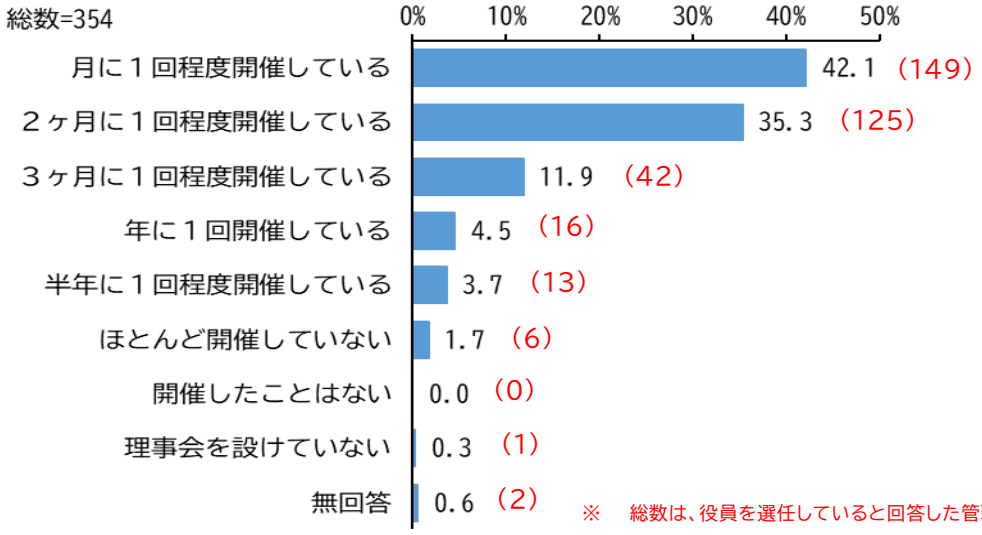


※ 総数は、役員を選任していると回答した管理組合数

(13)理事会の開催状況について

理事会の開催状況は、「月に1回程度開催している」が 149 件(42.1%)と最も多く、次いで「2 カ月に 1 回程度開催している」が 125 件(35.3%)、「3 カ月に 1 回程度開催している」が 42 件(11.9%)と続いている。一方、「ほとんど開催していない」と「理事会を設けていない」が合わせて 7 件(2.0%)となっている。

	全体	月に1回程度開催している	2ヶ月に1回程度開催している	3ヶ月に1回程度開催している	半年に1回程度開催している	年に1回開催している	ほとんど開催していない	開催したことはない	理事会を設けていない	無回答
回答数(件)	354	149	125	42	13	16	6	-	1	2
割合(%)	100.0	42.1	35.3	11.9	3.7	4.5	1.7	-	0.3	0.6



※ 総数は、役員を選任していると回答した管理組合数

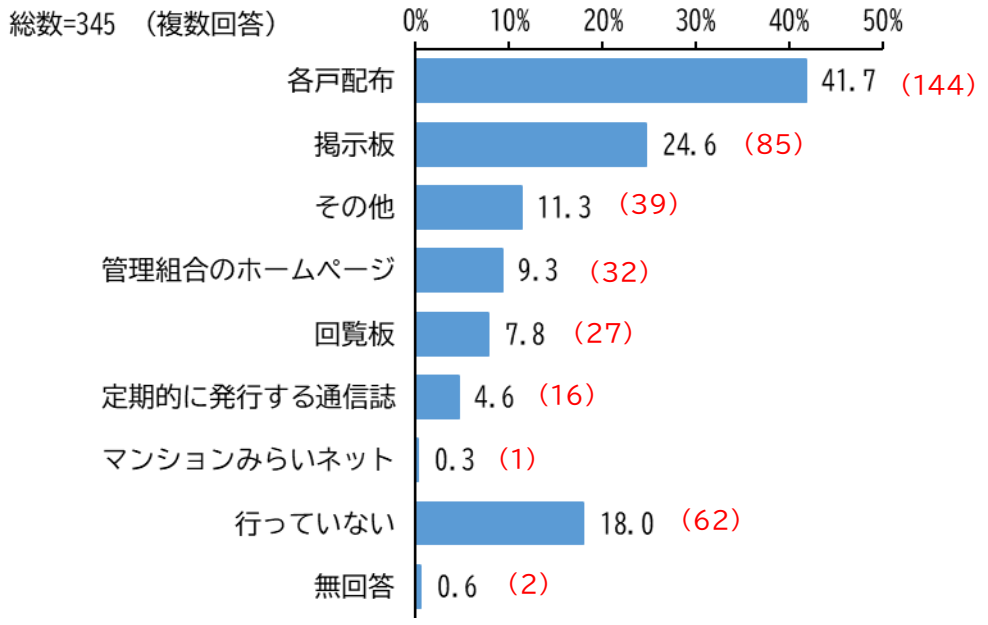
・マンションの完成年次別集計

「ほとんど開催していない」、「年に 1 回開催している」、「半年に 1 回程度開催している」等のマンションは、完成年次の古いものが多い傾向となっている。

		全体	月に1回程度開催している	2ヶ月に1回程度開催している	3ヶ月に1回程度開催している	半年に1回程度開催している	年に1回開催している	ほとんど開催していない	開催したことはない	理事会を設けていない	無回答
	全体	354	149	125	42	13	16	6	-	1	2
		100.0	42.1	35.3	11.9	3.7	4.5	1.7	-	0.3	0.6
完成年次別	昭和49年以前	46	26	8	3	6	2	1	-	-	-
		100.0	56.5	17.4	6.5	13.0	4.3	2.2	-	-	-
	～昭和54年	34	16	3	4	2	6	3	-	-	-
		100.0	47.1	8.8	11.8	5.9	17.6	8.8	-	-	-
	～昭和59年	28	17	6	-	1	3	1	-	-	-
		100.0	60.7	21.4	-	3.6	10.7	3.6	-	-	-
	～平成元年	37	18	12	4	1	2	-	-	-	-
		100.0	48.6	32.4	10.8	2.7	5.4	-	-	-	-
	～平成6年	43	12	19	9	-	2	1	-	-	-
		100.0	27.9	44.2	20.9	-	4.7	2.3	-	-	-
	～平成11年	61	24	31	5	-	-	-	-	-	1
		100.0	39.3	50.8	8.2	-	-	-	-	-	1.6
	～平成16年	42	17	21	4	-	-	-	-	-	-
		100.0	40.5	50.0	9.5	-	-	-	-	-	-
	～平成21年	29	11	9	6	3	-	-	-	-	-
		100.0	37.9	31.0	20.7	10.3	-	-	-	-	-
	～平成26年	10	2	6	2	-	-	-	-	-	-
		100.0	20.0	60.0	20.0	-	-	-	-	-	-
	～令和元年	9	1	5	1	-	1	-	-	1	-
		100.0	11.1	55.6	11.1	-	11.1	-	-	11.1	-
	令和2年以降	10	3	3	3	-	-	-	-	-	1
		100.0	30.0	30.0	30.0	-	-	-	-	-	10.0
	無回答	5	2	2	1	-	-	-	-	-	-
		100.0	40.0	40.0	20.0	-	-	-	-	-	-

(14)理事会議事録の広報の方法について

理事会議事録の広報の方法は、「各戸配布」が 144 件(41.7%)と最も多く、次いで「掲示板」が 85 件(24.6%)と続いている。一方、「行っていない」が 62 件(18.0%)となっている。

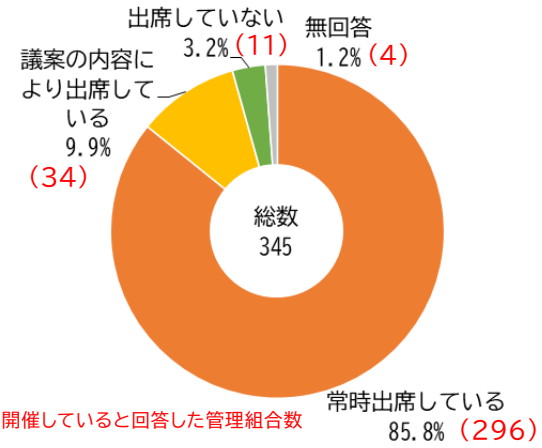


※ 総数は、役員を選任して理事会を開催していると回答した管理組合数

(15)理事会への監事の出席について

理事会への監事の出席は、「常時出席している」が 296 件(86.8%)、「議案の内容により出席している」が 34 件(9.9%)となっている。一方、「出席していない」が 11 件(3.2%)となっている。

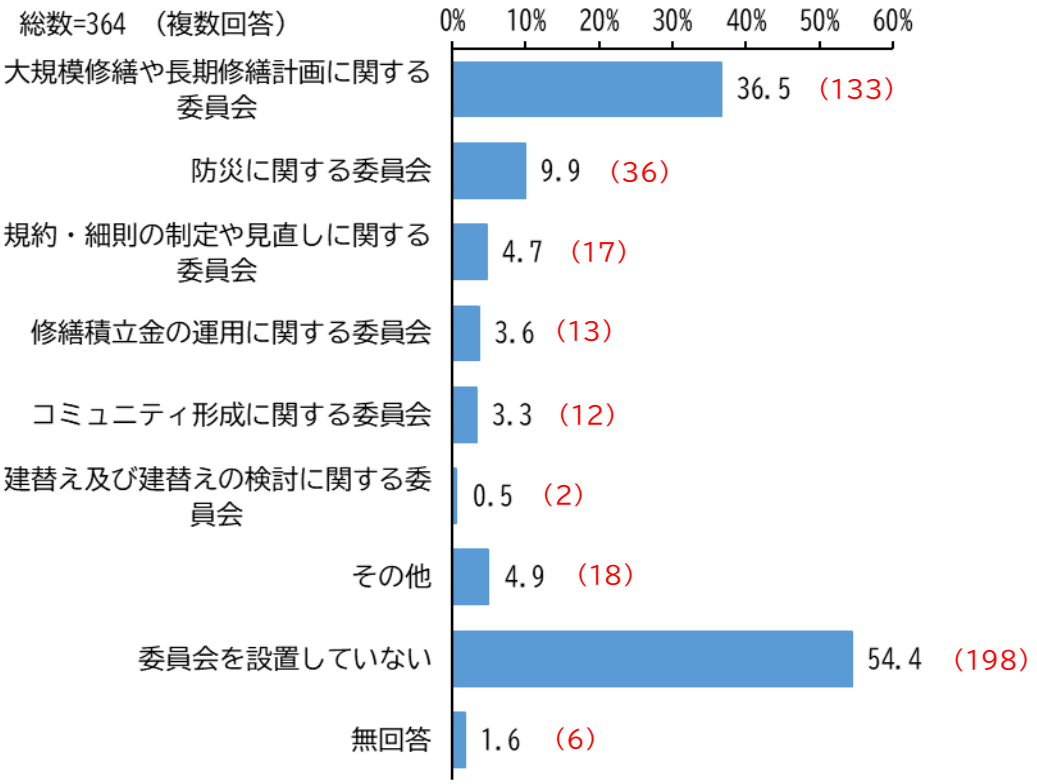
	全体	常時出席している	議案の内容により出席している	出席していない	無回答
回答数(件)	345	296	34	11	4
割合(%)	100.0	85.8	9.9	3.2	1.2



※　総数は、役員を選任して理事会を開催していると回答した管理組合数

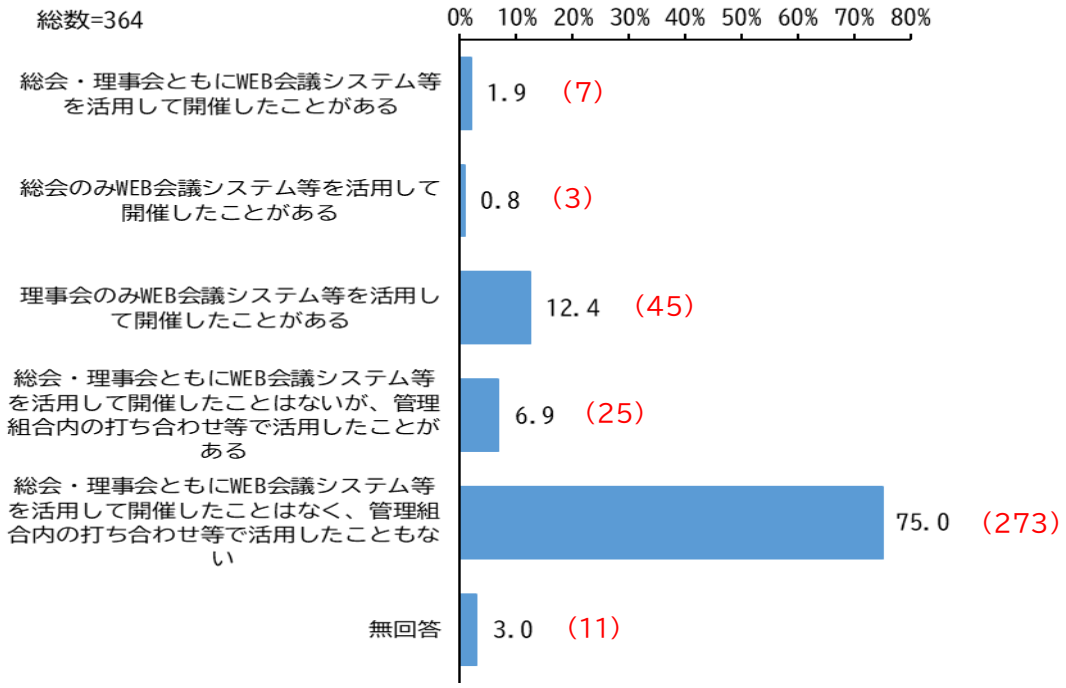
(16)マンションに設置している専門委員会について

マンションに設置している専門委員会は、「大規模修繕や長期修繕計画に関する委員会」が 133 件(36.5%)と最も多く、次いで「防災に関する委員会」が 36 件(9.9%)、「規約・細則の制定や見直しに関する委員会」が 17 件(4.7%)と続いている。一方、「委員会を設置していない」が 198 件(54.4%)となっている。



(17)マンションの総会や理事会等におけるWEB会議システム等の活用状況について

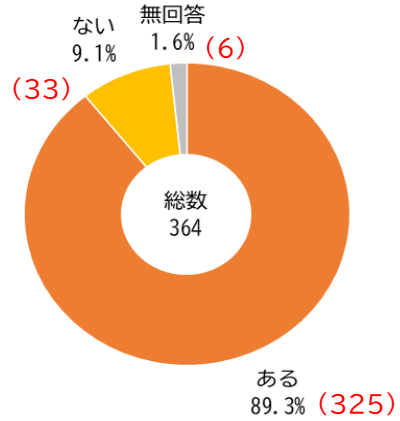
マンションの総会や理事会等におけるWEB会議システム等の活用状況は、「活用したことがない」が 273 件(75.0%)と最も多く、次いで「理事会のみ活用して開催したことがある」が 45 件(12.4%)、「管理組合内の打合せ等で活用したことがある」が 25 件(6.9%)と続いている。



(18)組合員名簿の有無について

組合員名簿の有無は、「ある」が 325 件(89.3%)、「ない」が 33 件(9.1%)となっている。

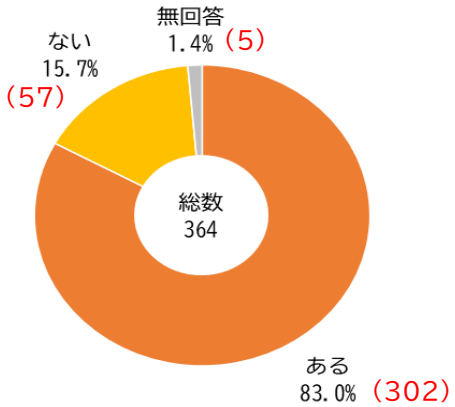
	全体	ある	ない	無回答
回答数(件)	364	325	33	6
割合(%)	100.0	89.3	9.1	1.6



(19)居住者名簿の有無について

居住者名簿の有無は、「ある」が 302 件(83.0%)、「ない」が 57 件(15.7%)となっている。

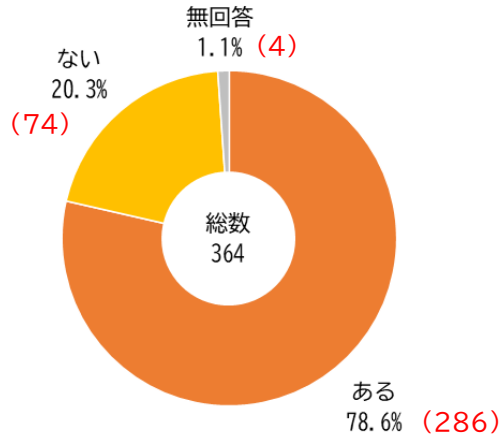
	全体	ある	ない	無回答
回答数(件)	364	302	57	5
割合(%)	100.0	83.0	15.7	1.4



(20)緊急連絡先の有無について

緊急連絡先の有無は、「ある」が 286 件(78.6%)、「ない」が 74 件(20.3%)となっている。

	全体	ある	ない	無回答
回答数(件)	364	286	74	4
割合(%)	100.0	78.6	20.3	1.1

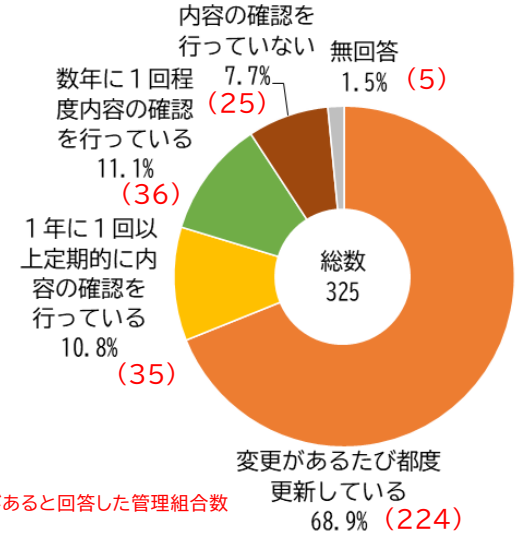


(21)名簿の整備状況について

① 組合員名簿

組合員名簿は、「変更があるたび都度更新している」が 224 件(68.9%)と最も多く、次いで「数年に 1 回程度内容の確認を行っている」が 36 件(11.1%)、「1 年に 1 回以上定期的に内容の確認を行っている」が 35 件(10.8%)となっている。一方、「内容の確認を行っていない」が 25 件(7.7%)となっている。

	全体	変更があるたび都度更新している	1年に1回以上定期的に内容の確認を行っている	数年に1回程度内容の確認を行っている	内容の確認を行っていない	無回答
回答数(件)	325	224	35	36	25	5
割合(%)	100.0	68.9	10.8	11.1	7.7	1.5

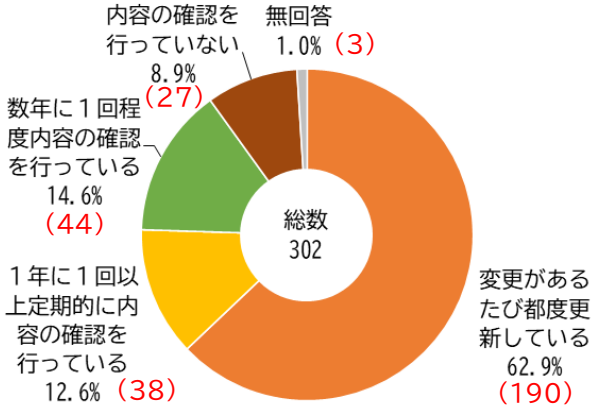


※ 総数は、組合員名簿があると回答した管理組合数

② 居住者名簿

居住者名簿は、「変更があるたび都度更新している」が 190 件(62.9%)と最も多く、次いで「数年に 1 回程度内容確認を行っている」が 44 件(14.6%)、「1 年に 1 回以上定期的に内容の確認を行っている」が 38 件(12.6%)となっている。一方、「内容の確認を行っていない」が 27 件(8.9%)となっている。

	全体	変更があるたび都度更新している	1年に1回以上定期的に内容の確認を行っている	数年に1回程度内容の確認を行っている	内容の確認を行っていない	無回答
回答数(件)	302	190	38	44	27	3
割合(%)	100.0	62.9	12.6	14.6	8.9	1.0

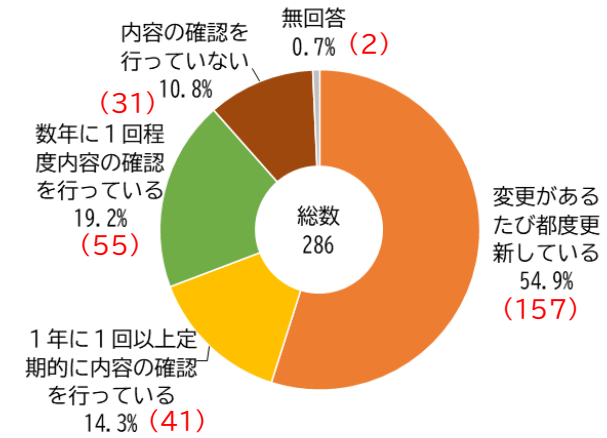


※ 総数は、居住者名簿があると回答した管理組合数

③ 緊急連絡先

緊急連絡先は、「変更があるたび都度更新している」が 157 件(54.9%)と最も多く、次いで「数年に 1 回程度内容確認している」が 55 件(19.2%)、「1 年に 1 回以上定期的に内容の確認を行っている」が 41 件(14.3%)となっている。一方、「内容の確認を行っていない」が 31 件(10.3%)となっている。

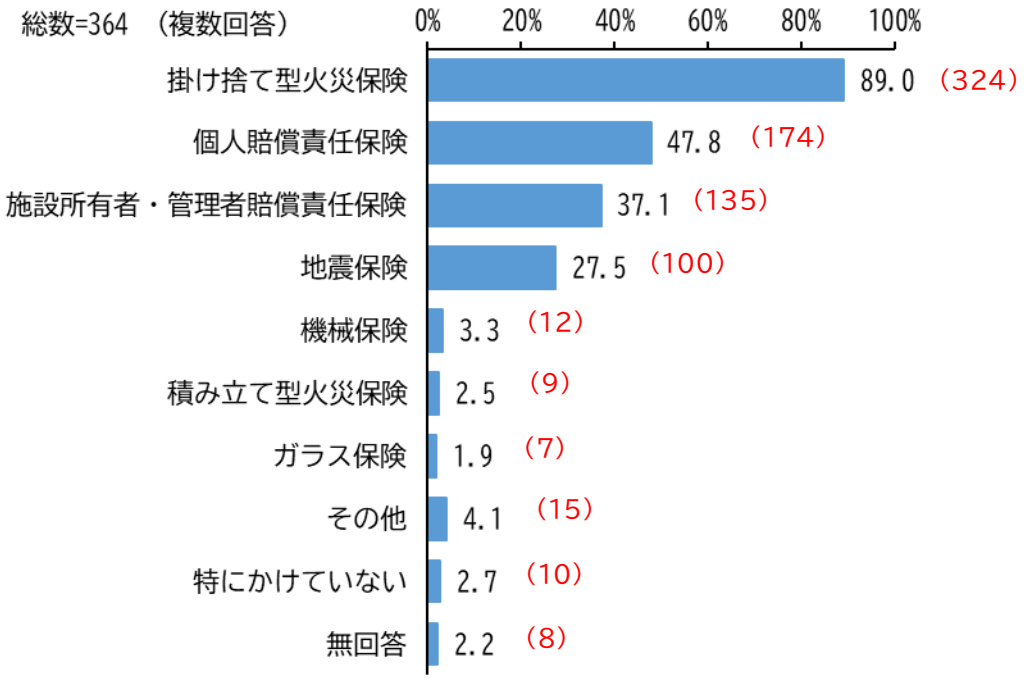
	全体	変更があるたび都度更新している	1年に1回以上定期的に内容の確認を行っている	数年に1回程度内容の確認を行っている	内容の確認を行っていない	無回答
回答数(件)	286	157	41	55	31	2
割合(%)	100.0	54.9	14.3	19.2	10.8	0.7



※ 総数は、緊急連絡先があると回答した管理組合数

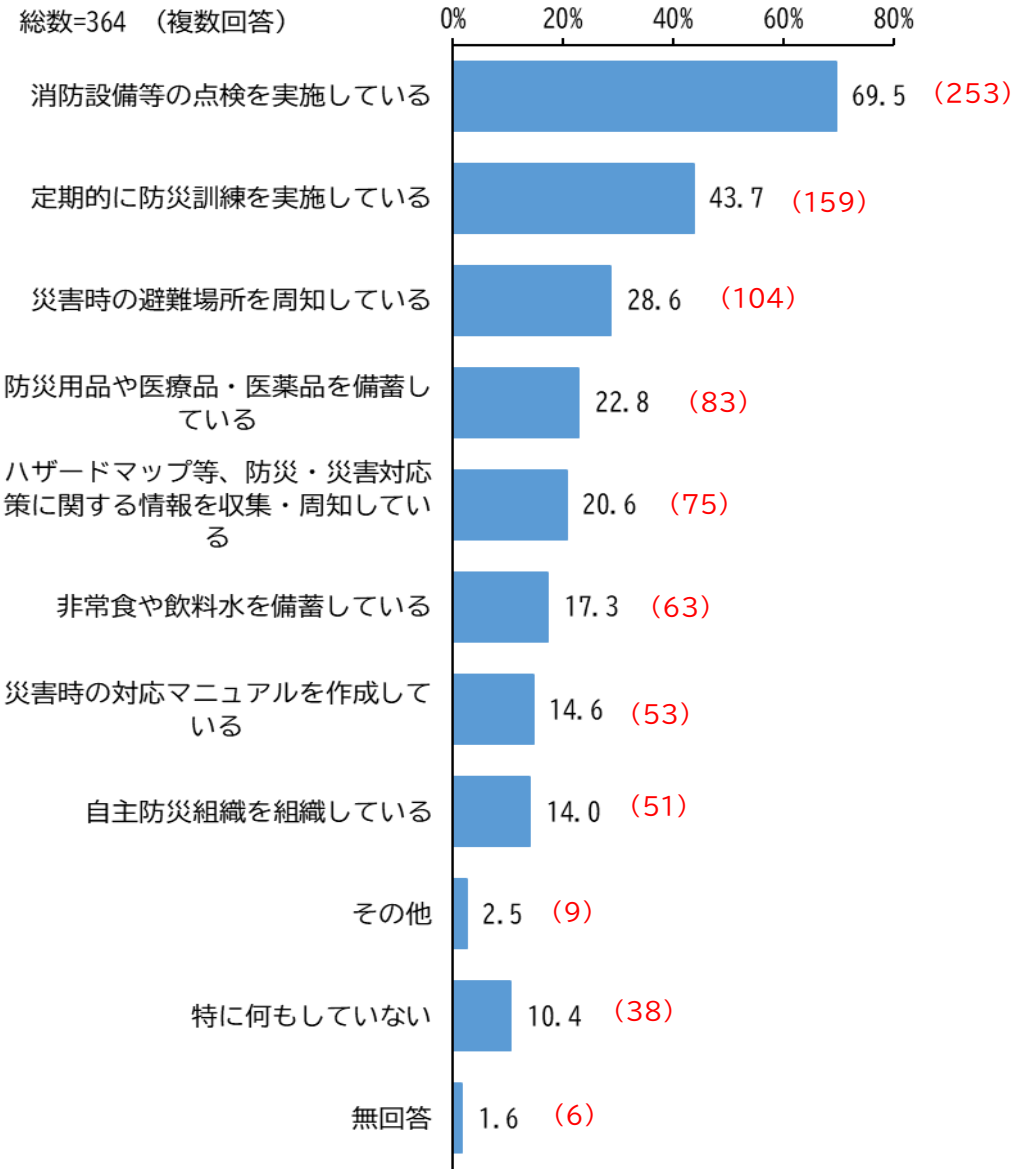
(22)管理組合が締結している損害保険契約について

管理組合が締結している損害保険契約は、「掛け捨て型火災保険」が 324 件(89.0%)と最も多く、次いで「個人賠償責任保険」が 174 件(47.8%)、「施設所有者・管理者賠償責任保険」が 135 件(37.1%)、「地震保険」が 100 件(27.5%)と続いている。一方、「保険をかけていない」が 10 件(2.7%)となっている。



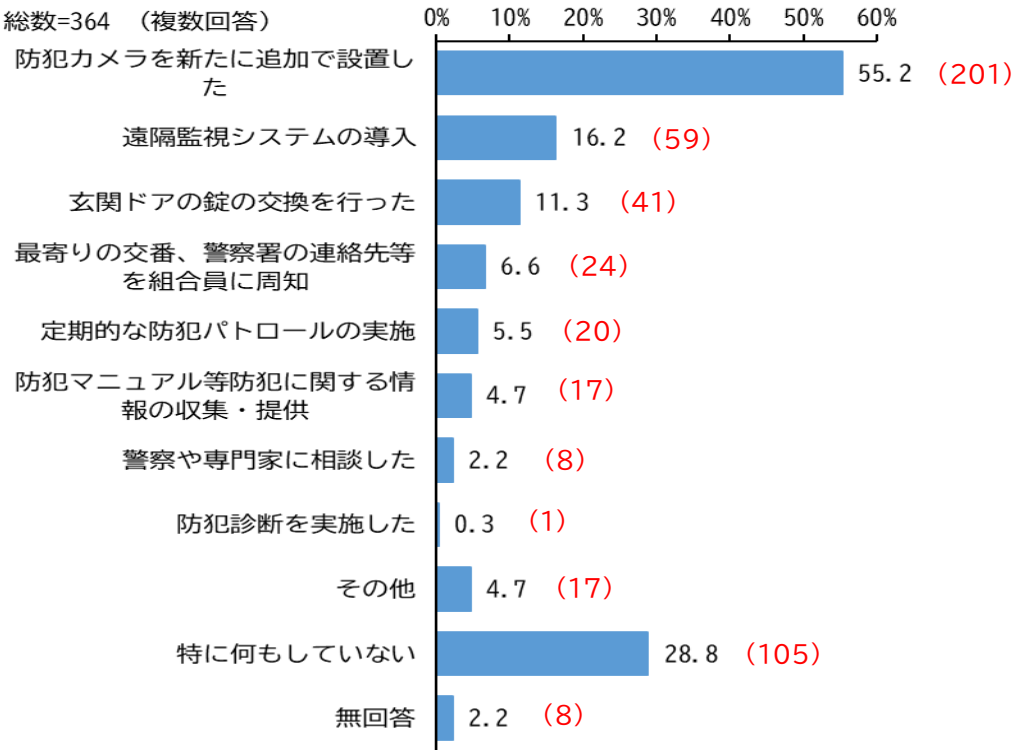
（23）大規模災害に対応するために管理組合として実施していることについて

大規模災害に対応するために管理組合として実施していることは、「消防設備等の点検を実施している」が 253 件（69.5%）と最も多く、次いで「定期的に防災訓練を実施している」が 159 件（43.7%）、「災害時の避難場所を周知している」が 104 件（28.6%）、「防災用品や医療品・医薬品を備蓄している」が 83 件（22.8%）と続いている。一方、「特に何もしていない」が 38 件（10.4%）となっている。



(24)防犯対策について管理組合として実施していることについて

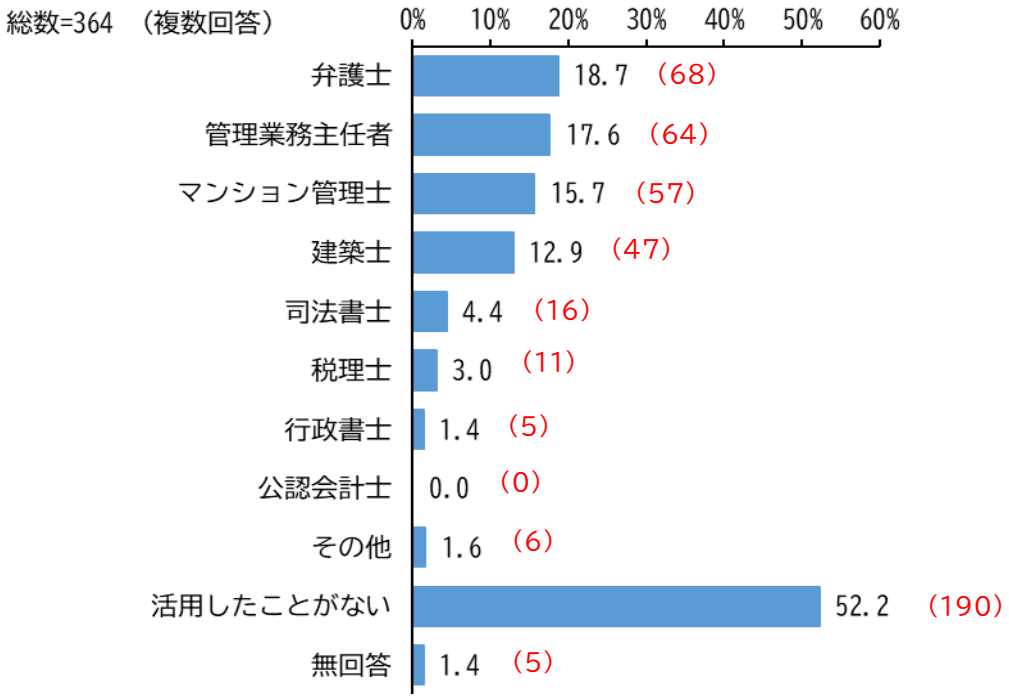
防犯対策について管理組合として実施していることは、「防犯カメラを新たに追加で設置した」が 201 件(55.2%)と最も多く、次いで「遠隔監視システムの導入」が 59 件(16.2%)、「玄関ドアの錠の交換を行った」が 41 件(11.3%)と続いている。一方、「特に何もしていない」が 105 件(28.8%)となっている。



(25)専門家の活用について

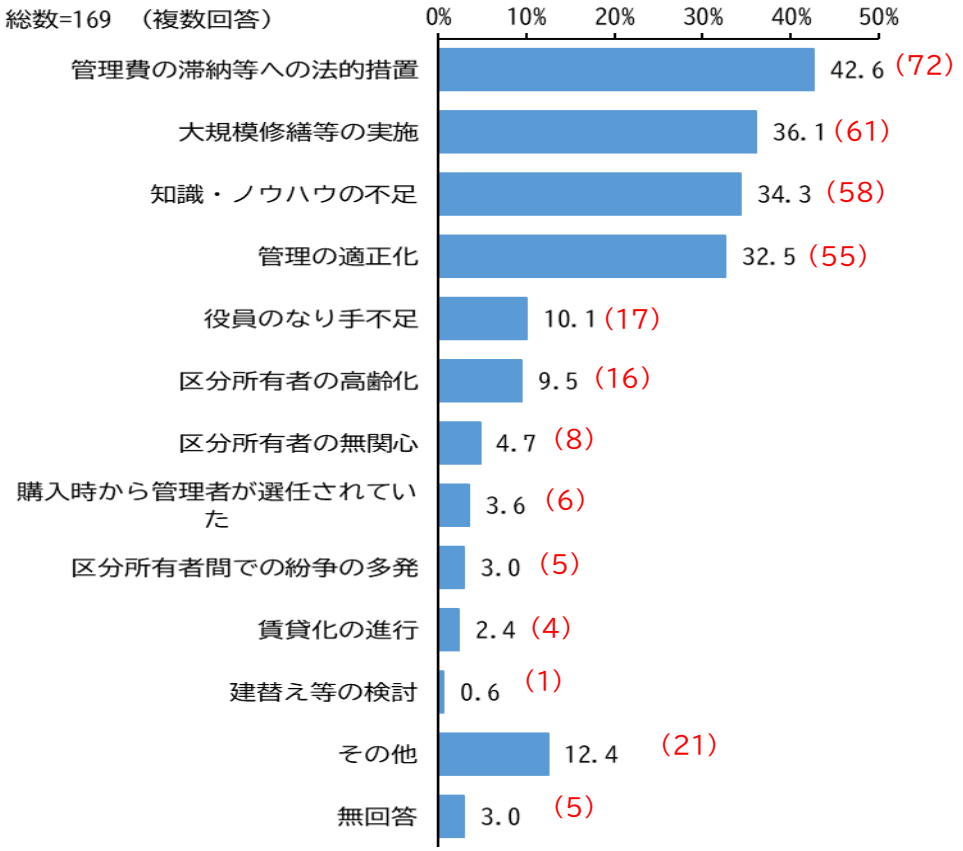
① 活用した専門家

活用した専門家は、「弁護士」が 68 件(18.7%)と最も多く、次いで「管理業務主任者」が 64 件(17.6%)、「マンション管理士」が 57 件(15.7%)、「建築士」が 47 件(12.9%)と続いている。一方、「活用したことがない」が 190 件(52.2%)となっている。



② 外部専門家を活用した理由

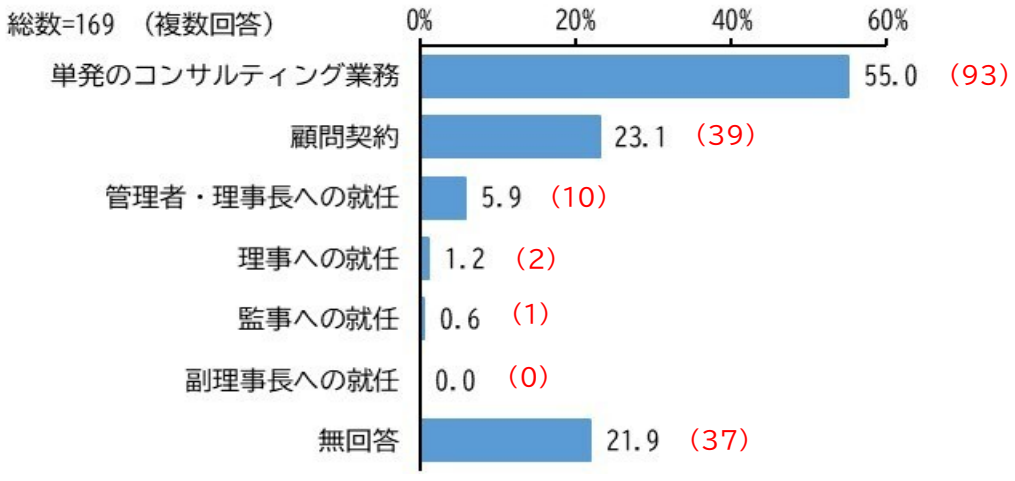
専門家を活用したマンションの外部専門家を活用した理由は、「管理費の滞納等への法的措置」が 72 件(42.6%)と最も多く、次いで「大規模修繕等の実施」が 61 件(36.1%)、「知識・ノウハウの不足」が 58 件(34.3%)、「管理の適正化」が 55 件(32.5%)、「役員のなり手不足」が 17 件(10.1%)と続いている。



※ 総数は、外部専門家を活用したことがあると回答した管理組合数

③ 外部専門家の活用方法

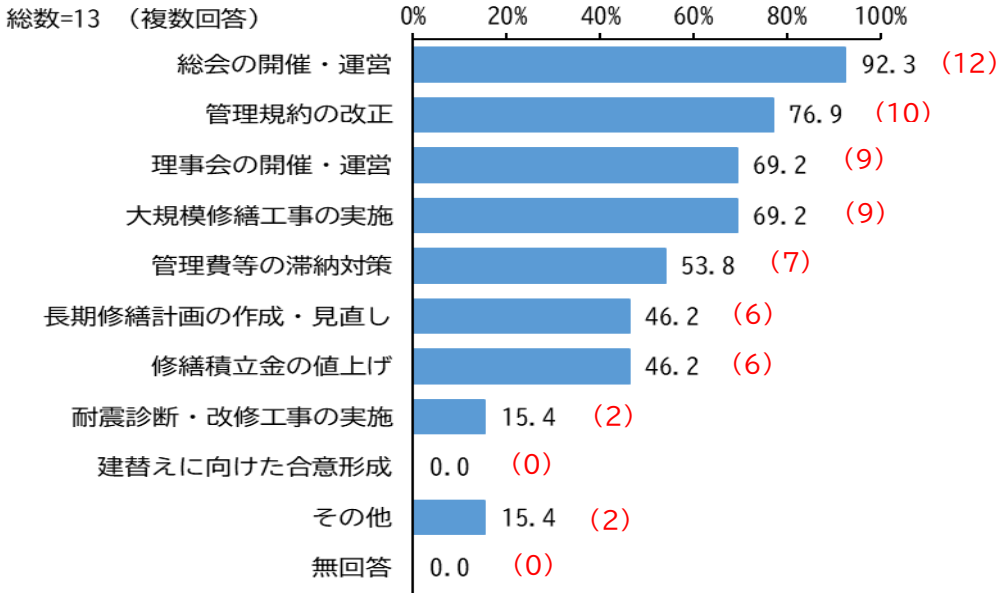
外部専門家を活用したマンションの外部専門家の活用方法は、「単発のコンサテイング業務」が 93 件(55.0%)と最も多く、次いで「顧問契約」が 39 件(23.1%)、「管理者・理事長への就任」が 10 件(5.9%)と続いている。



※ 総数は、外部専門家を活用したことがあると回答した管理組合数

④ 外部専門家に実施を依頼した業務

顧問契約と単発のコンサルティング業務以外で外部専門家に実施を依頼した業務は、「総会の開催・運営」が 12 件(92.3%)と最も多く、次いで「管理規約の改正」が 10 件(76.9%)、「理事会の開催・運営」と「大規模修繕工事の実施」が各 9 件(69.2%)、「管理費等の滞納対策」が 7 件(53.8%)と続いている。

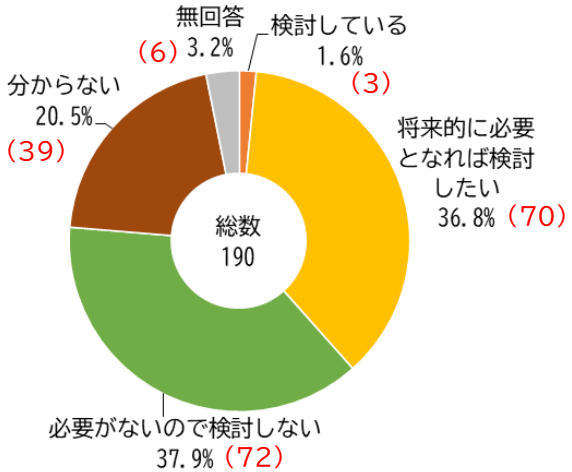


※ 総数は、外部専門家が役員に就任したと回答した管理組合数

⑤ 外部役員の活用について検討しているか

専門家を活用したことがないマンションの外部役員の活用については、「必要がないので検討しない」が 72 件(37.9%)、「将来的に必要となれば検討したい」が 70 件(36.8%)となっている。一方、「分からない」が 39 件(20.5%)となっている。

	全体	検討している	将来的に必要となれば検討したい	必要がないので検討しない	分からない	無回答
回答数(件)	190	3	70	72	39	6
割合(%)	100.0	1.6	36.8	37.9	20.5	3.2



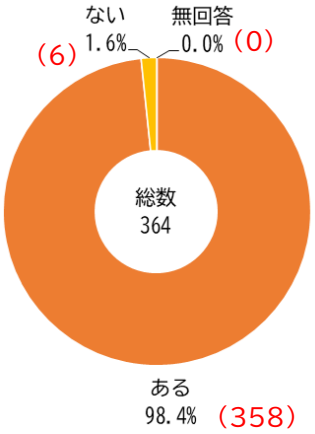
※ 総数は、外部専門家を活用したことがないと回答した管理組合数

4　管理規約の作成・改正及び民泊への対応について

(1)管理規約の有無

管理規約の有無は、「ある」が 358 件(98.4%)、「ない」が 6 件(1.6%)となっている。

	全体	ある	ない	無回答
回答数(件)	364	358	6	-
割合(%)	100.0	98.4	1.6	-



・マンションの完成年次別および総戸数規模別集計

「管理規約がない」6 件のマンションは、ほとんどが築 45 年以上で 20 戸以下となっている。

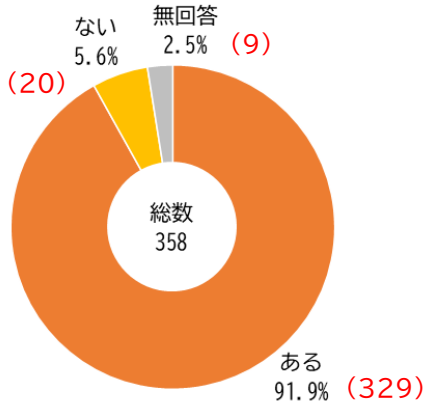
		全体	ある	ない	無回答
	全体	364 100.0	358 98.4	6 1.6	- -
完成年次別	昭和49年以前	49 100.0	47 95.9	2 4.1	- -
	～昭和54年	34 100.0	31 91.2	3 8.8	- -
	～昭和59年	32 100.0	32 100.0	- -	- -
	～平成元年	37 100.0	37 100.0	- -	- -
	～平成6年	43 100.0	43 100.0	- -	- -
	～平成11年	63 100.0	62 98.4	1 1.6	- -
	～平成16年	42 100.0	42 100.0	- -	- -
	～平成21年	29 100.0	29 100.0	- -	- -
	～平成26年	10 100.0	10 100.0	- -	- -
	～令和元年	9 100.0	9 100.0	- -	- -
	令和2年以降	11 100.0	11 100.0	- -	- -
	無回答	5 100.0	5 100.0	- -	- -

		全体	ある	ない	無回答
	全体	364 100.0	358 98.4	6 1.6	- -
総戸数規模別	20戸以下	34 100.0	28 82.4	6 17.6	- -
	21～30戸	31 100.0	31 100.0	- -	- -
	31～50戸	115 100.0	115 100.0	- -	- -
	51～75戸	85 100.0	85 100.0	- -	- -
	76～100戸	37 100.0	37 100.0	- -	- -
	101～150戸	25 100.0	25 100.0	- -	- -
	151～200戸	11 100.0	11 100.0	- -	- -
	201～300戸	10 100.0	10 100.0	- -	- -
	301～500戸	5 100.0	5 100.0	- -	- -
	501戸以上	10 100.0	10 100.0	- -	- -
	無回答	1 100.0	1 100.0	- -	- -

（2）管理規約を改正したこと

管理規約のあるマンションが管理規約を改正したことは、「ある」が 329 件（91.9%）、「ない」が 20 件（5.6%）となっている。

	全体	ある	ない	無回答
回答数（件）	358	329	20	9
割合（%）	100.0	91.9	5.6	2.5



※　総数は、管理規約があると回答した管理組合数

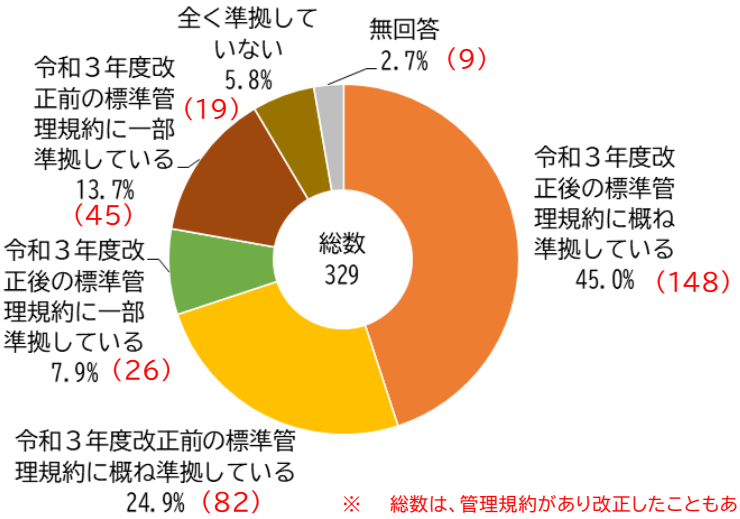
・マンションの完成年次別集計

「管理規約を改正したことがない」マンションの大半は、新築を除いて築 30 年以上となっている。

		全体	ある	ない	無回答
	全体	358	329	20	9
		100.0	91.9	5.6	2.5
完成年次別	昭和49年以前	47	46	1	-
		100.0	97.9	2.1	-
	～昭和54年	31	31	-	-
		100.0	100.0	-	-
	～昭和59年	32	28	3	1
		100.0	87.5	9.4	3.1
	～平成元年	37	35	1	1
		100.0	94.6	2.7	2.7
	～平成6年	43	39	4	-
		100.0	90.7	9.3	-
	～平成11年	62	59	1	2
		100.0	95.2	1.6	3.2
	～平成16年	42	42	-	-
		100.0	100.0	-	-
	～平成21年	29	25	-	4
		100.0	86.2	-	13.8
	～平成26年	10	10	-	-
		100.0	100.0	-	-
	～令和元年	9	7	2	-
		100.0	77.8	22.2	-
	令和2年以降	11	3	7	1
		100.0	27.3	63.6	9.1
	無回答	5	4	1	-
		100.0	80.0	20.0	-

(3)管理規約は国土交通省が作成した標準管理規約に準拠しているか

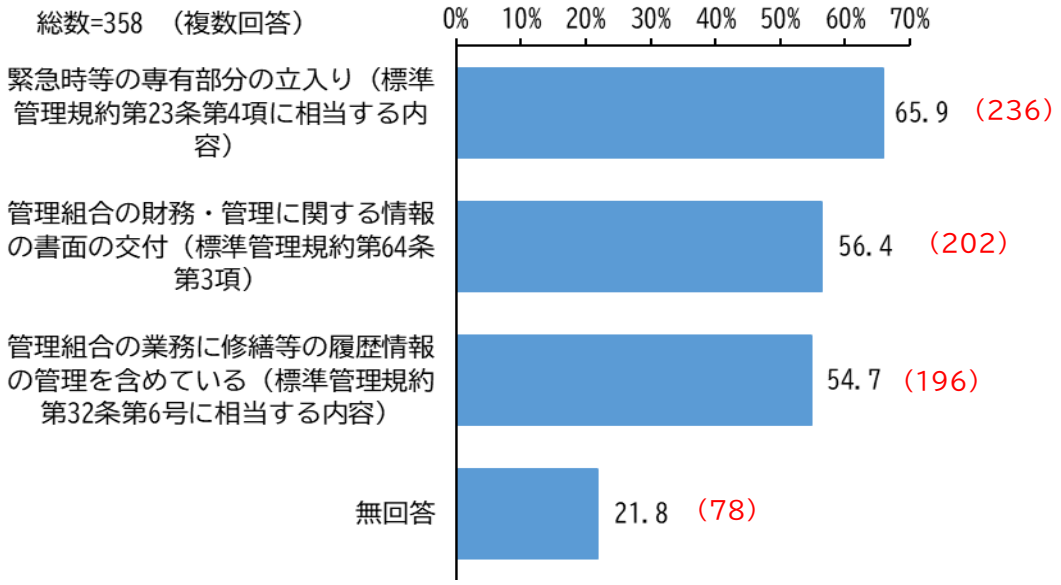
管理規約は国土交通省が作成した標準管理規約に準拠しているかについては、「令和3年度改正後の標準管理規約に概ね準拠している」が 148 件(45.0%)と最も多く、次いで「令和3年度改正前の標準管理規約に概ね準拠している」が 82 件(24.9%)、「令和3年度改正前の標準管理規約に一部準拠している」が 45 件(13.7%)と続いている。一方、「全く準拠していない」が 19 件(5.8%)となっている。



※ 総数は、管理規約があり改正したこともあると回答した管理組合数

(4)管理規約では、以下について定めているか

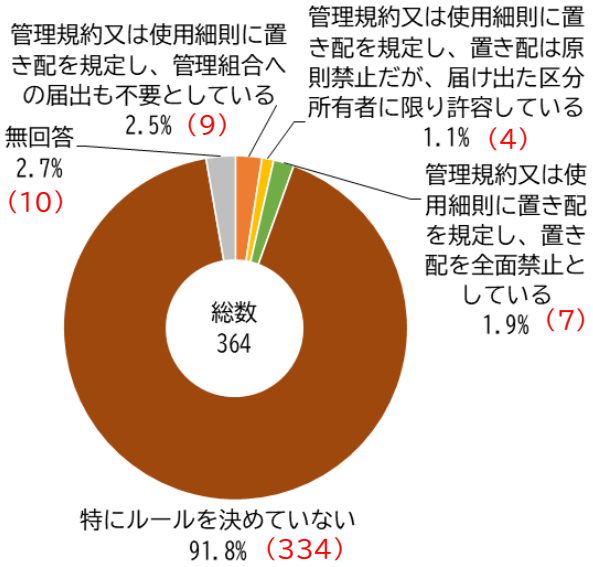
管理規約では、以下について定めているかについては、「緊急時等の専有部分の立入り(標準管理規約第23条第 4 項に相当する内容)」が 236 件(65.9%)と最も多く、次いで「管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付(標準管理規約第 64 条第 3 項)」が 202 件(56.4%)、「管理組合の業務に修繕等の履歴情報の管理を含めている(標準管理規約第 32 条第 6 号に相当する内容)」が 196 件(54.7%)となっている。



※ 総数は、管理規約があると回答した管理組合数

(5)置き配の実施状況

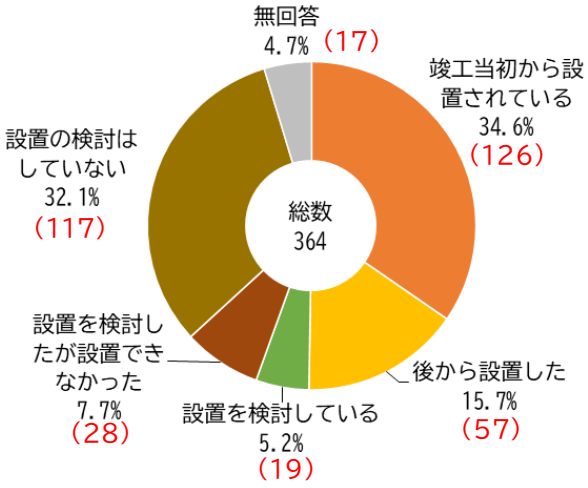
置き配の実施状況は、「特にルールを決めていない」が 334 件(91.8%)と最も多く、「管理規約又は使用細則に置き配を規定し、管理組合へ届出も不要としている」が 9 件(2.5%)、「管理規約又は使用細則に置き配を想定し、置き配を全面禁止としている」が 7 件(1.9%)となっている。



(6)マンションの宅配ボックスの設置状況

マンションの宅配ボックスの設置状況は、「竣工当初から設置されている」が 126 件(34.6%)と最も多く、次いで「設置の検討はしていない」が 117 件(32.1%)、「後から設置した」が 57 件(15.7%)と続いている。

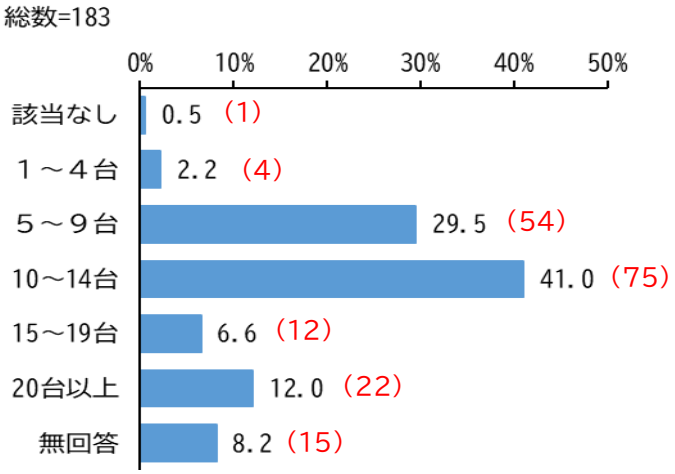
	全体	竣工当初から設置されている	後から設置した	設置を検討している	設置を検討したが設置できなかった	設置の検討はしていない	無回答
回答数(件)	364	126	57	19	28	117	17
割合(%)	100.0	34.6	15.7	5.2	7.7	32.1	4.7



(7)宅配ボックスの設置ボックス個数

宅配ボックスの設置ボックス個数は、「10～14 台」が 75 件(41.0%)と最も多く、次いで「5～9 台」が 54 件(29.5%)、「20 台以上」が 22 件(12.0%)と続いている。平均は「12 台」となっている。

	全体	該当なし	1～4台	5～9台	10～14台	15～19台	20台以上	無回答	平均
回答数(件)	183	1	4	54	75	12	22	15	12.0
割合(%)	100.0	0.5	2.2	29.5	41.0	6.6	12.0	8.2	

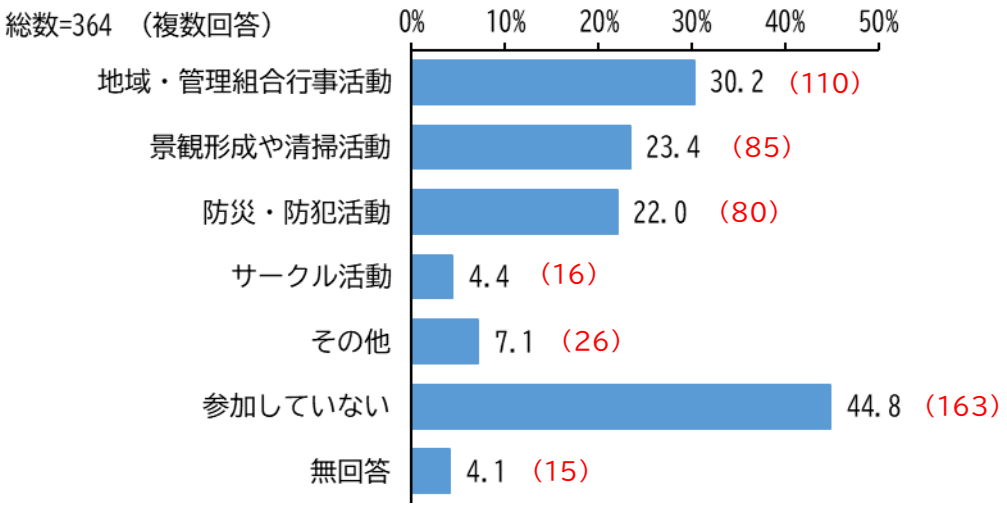


※　総数は、宅配ボックスを設置していると回答した管理組合数

(8)地域コミュニティ活動等への参加状況等

地域コミュニティ活動への参加状況等は、「参加していない」が 163 件(44.8%)と最も多く、「地域・管理組合行事活動」が 110 件(30.2%)、「景観形成や清掃活動」が 85 件(23.4%)、「防災・防犯活動」が 80 件(22.0%)となっている。

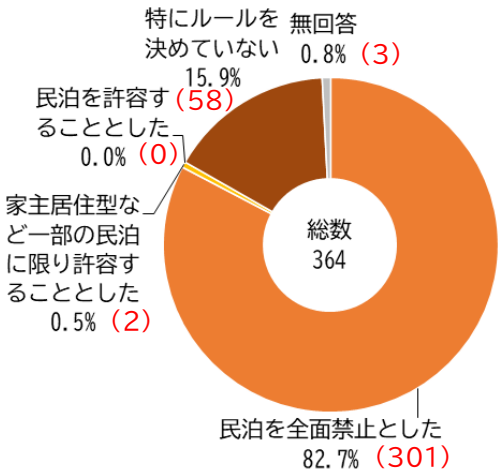
	全体	景観形成や清掃活動	防災・防犯活動	地域・管理組合行事活動	サークル活動	その他	参加していない	無回答
回答数(件)	364	85	80	110	16	26	163	15
割合(%)	100.0	23.4	22.0	30.2	4.4	7.1	44.8	4.1



（9）民泊の禁止・許容のルール

民泊の禁止・許容のルールは、「民泊を全面禁止とした」が 301 件（82.7%）と最も多く、「特にルールを決めていない」が 58 件（15.9%）となっている。

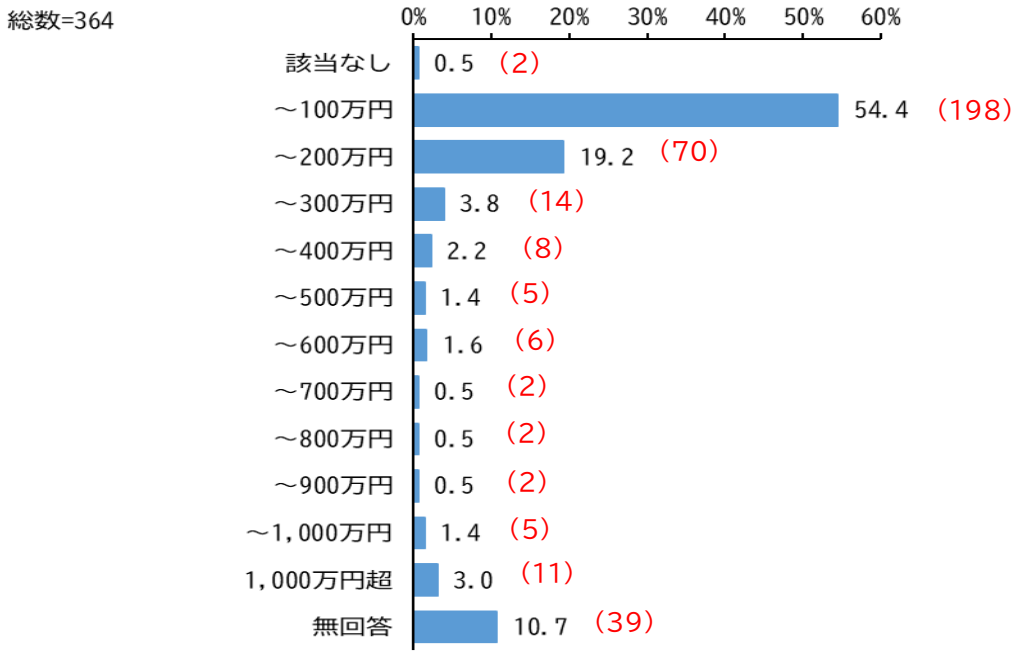
	全体	民泊を全面禁止とした	家主居住型など一部の民泊に限り許容することとした	民泊を許容することとした	特にルールを決めていない	無回答
回答数（件）	364	301	2	-	58	3
割合（%）	100.0	82.7	0.5	-	15.9	0.8



5　管理組合の経理について

(1)管理費の月当たりの額(総収入額)

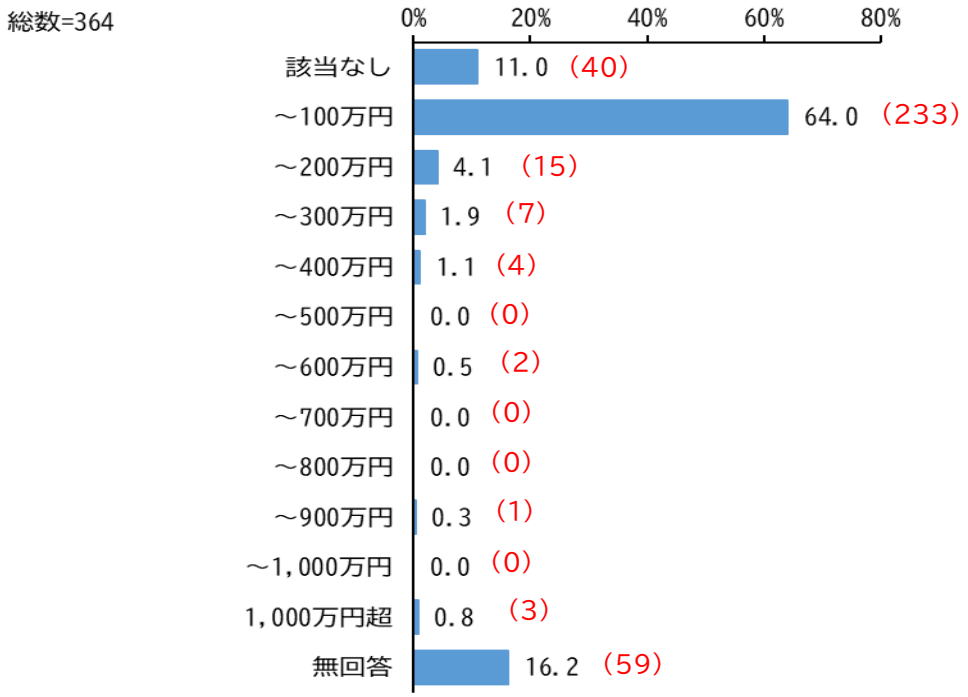
管理費の月当たりの額(総収入額)は、「1～100 万円」が 198 件(54.4%)と最も多く、次いで「101～200 万円」が 70 件(19.2%)、「201～300 万円」が 14 件(3.8%)と続いている。平均は「204 万円」となっている。



・「該当なし」と回答した 2 件のマンションは、築 50 年以上で 20 戸以下のマンションとなっている。

(2)管理費の月当たりの額(うち使用料・専用使用料収入からの充当額)

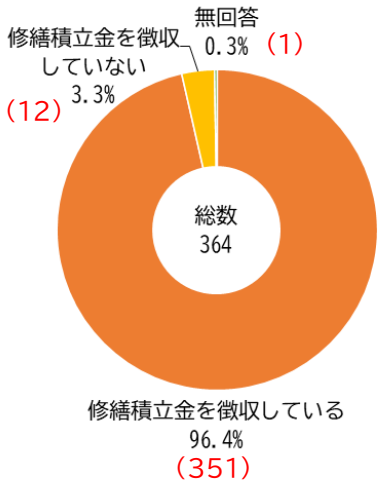
管理費の月当たりの額(うち使用料・専有使用料収入からの充当額)は、「1～100 万円」が 233 件(64.0%)と最も多く、次いで「該当なし」が 40 件(11.0%)、「101～200 万円」が 15 件(4.1%)と続いている。平均は「63 万円」となっている。



（3）修繕積立金の徴収

修繕積立金の徴収は、「修繕積立金を徴収している」が 351 件（96.4%）、「修繕積立金を徴収していない」が 12 件（3.3%）となっている。

	全体	修繕積立金を徴収している	修繕積立金を徴収していない	無回答
回答数（件）	364	351	12	1
割合（%）	100.0	96.4	3.3	0.3



・マンションの完成年次別および総戸数規模別集計

「修繕積立金を徴収していない」マンションの大半は、築 40 年以上で 30 戸以下となっている。

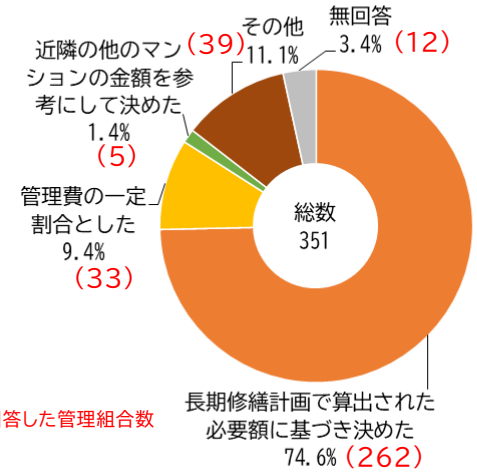
		全体	修繕積立金を徴収している	修繕積立金を徴収していない	無回答
	全体	364 100.0	351 96.4	12 3.3	1 0.3
完成年次別	昭和49年以前	49 100.0	46 93.9	3 6.1	- -
	～昭和54年	34 100.0	31 91.2	3 8.8	- -
	～昭和59年	32 100.0	27 84.4	4 12.5	1 3.1
	～平成元年	37 100.0	37 100.0	- -	- -
	～平成6年	43 100.0	43 100.0	- -	- -
	～平成11年	63 100.0	61 96.8	2 3.2	- -
	～平成16年	42 100.0	42 100.0	- -	- -
	～平成21年	29 100.0	29 100.0	- -	- -
	～平成26年	10 100.0	10 100.0	- -	- -
	～令和元年	9 100.0	9 100.0	- -	- -
	令和2年以降	11 100.0	11 100.0	- -	- -
	無回答	5 100.0	5 100.0	- -	- -

		全体	修繕積立金を徴収している	修繕積立金を徴収していない	無回答
	全体	364 100.0	351 96.4	12 3.3	1 0.3
総戸数規模別	20戸以下	34 100.0	26 76.5	7 20.6	1 2.9
	21～30戸	31 100.0	28 90.3	3 9.7	- -
	31～50戸	115 100.0	114 99.1	1 0.9	- -
	51～75戸	85 100.0	85 100.0	- -	- -
	76～100戸	37 100.0	36 97.3	1 2.7	- -
	101～150戸	25 100.0	25 100.0	- -	- -
	151～200戸	11 100.0	11 100.0	- -	- -
	201～300戸	10 100.0	10 100.0	- -	- -
	301～500戸	5 100.0	5 100.0	- -	- -
	501戸以上	10 100.0	10 100.0	- -	- -
	無回答	1 100.0	1 100.0	- -	- -

(4)修繕積立金の徴収額を決めた根拠

修繕積立金を徴収しているマンションが修繕積立金の徴収額を決めた根拠は、「長期修繕計画で算出された必要額に基づき決めた」が 262 件(74.6%)と最も多く、次いで「管理費の一定割合とした」が 33 件(9.4%)、「近隣の他のマンションの金額を参考に決めた」が 5 件(1.4%)となっている。

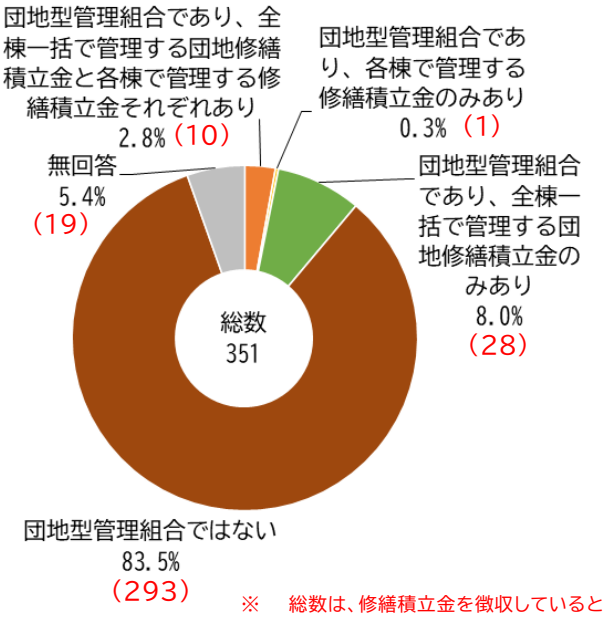
	全体	長期修繕計画で算出された必要額に基づき決めた	管理費の一定割合とした	近隣の他のマンションの金額を参考にして決めた	その他	無回答
回答数(件)	351	262	33	5	39	12
割合(%)	100.0	74.6	9.4	1.4	11.1	3.4



※ 総数は、修繕積立金を徴収していると回答した管理組合数

(5)団地型管理組合かどうか、また団地型管理組合の場合は修繕積立金の会計方法

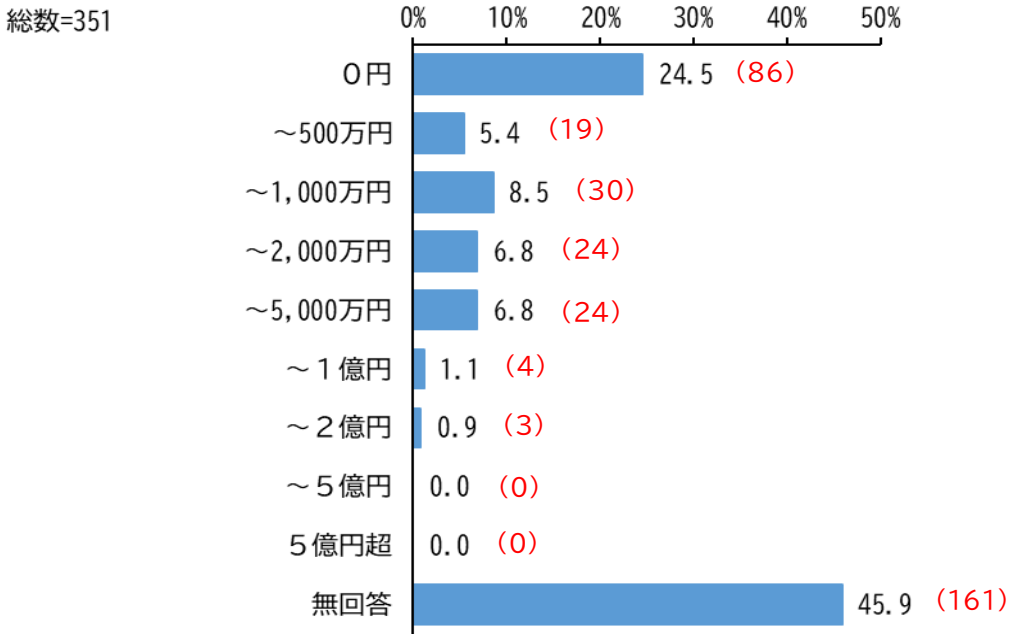
団地型管理組合かどうか、また団地型管理組合の場合は修繕積立金の会計方法は、「団地型管理組合ではない」が 293 件(83.5%)と最も多く、「団地型管理組合であり、全棟一括で管理する団地修繕積立金のみあり」が 28 件(8.0%)、「団地型管理組合であり、全棟一括で管理する団地修繕積立金と各棟で管理する修繕積立金それぞれあり」が 10 件(2.8%)となっている。



※ 総数は、修繕積立金を徴収していると回答した管理組合数

(6)新築時の修繕積立基金総額

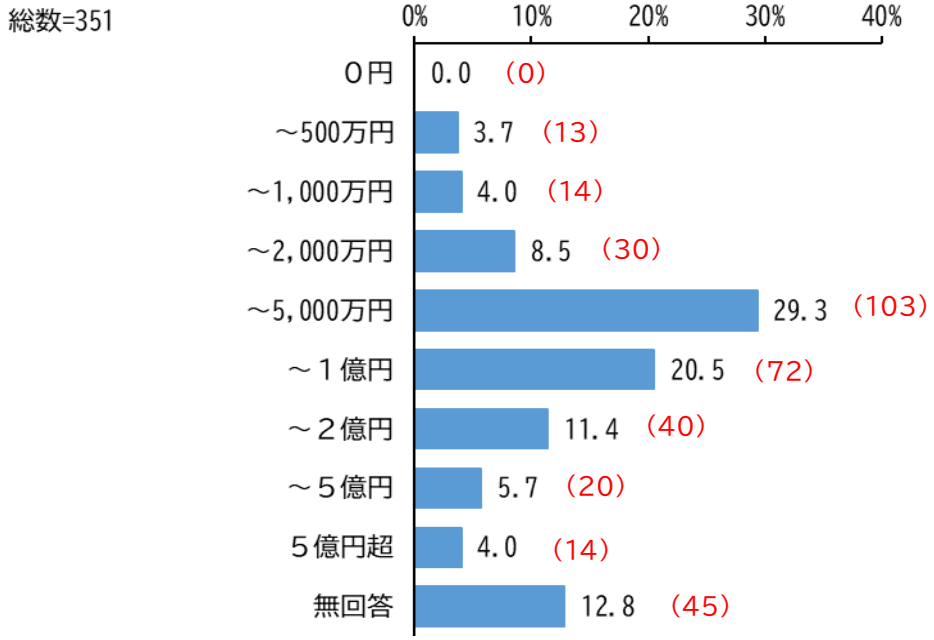
新築時の修繕積立基金額は、「0 円」が 86 件(24.5%)と最も多く、次いで「501～1000 万円」が 30 件(8.5%)、「1001～2000 万円」と「2001～5000 万円」が各 24 件(6.8%)となっている。平均」は 1,925 万円となっている。



※ 総数は、修繕積立金を徴収していると回答した管理組合数

(7)現在の修繕積立金残高

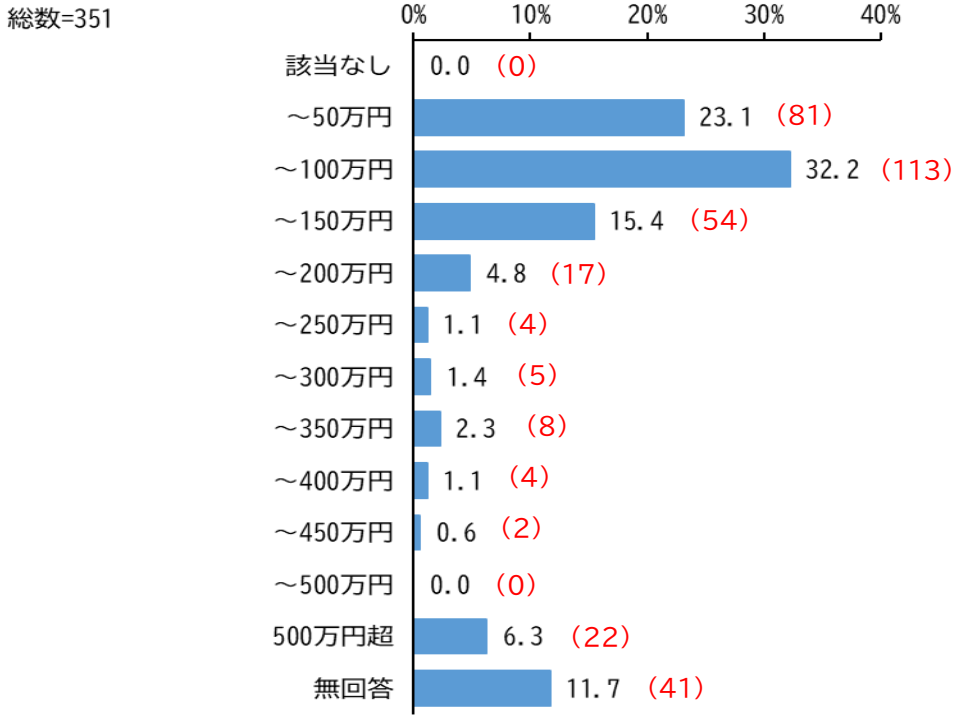
現在の修繕積立金残高は、「2001～5000 万円」が 103 件(29.3%)と最も多く、次いで「5001～1 億円」が 72 件(20.5%)、「1～2 億円」が 40 件(11.4%)と続いている。平均は「1 億 290 万円」となっている。



※ 総数は、修繕積立金を徴収していると回答した管理組合数

(8)現在の月当たりの修繕積立金総収入額

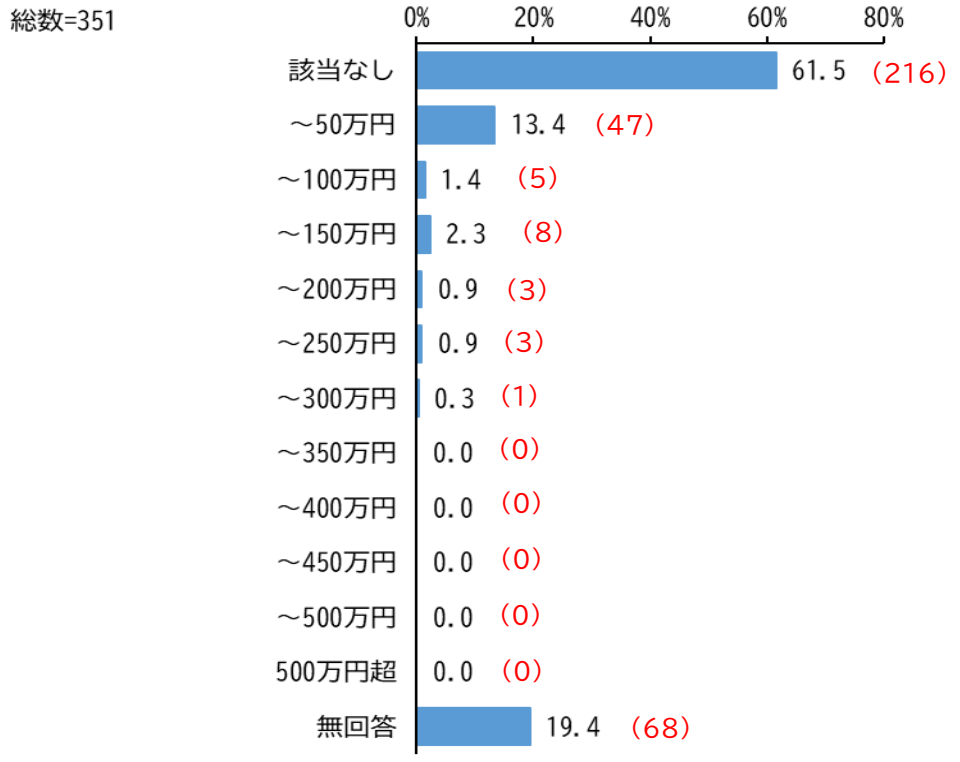
現在の月当たりの修繕積立金総収入額は、「51～100 万円」が 113 件(32.2%)と最も多く、次いで「1～50 万円」が 81 件(23.1%)、「101～150 万円」が 54 件(15.4%)と続いている。平均は「164 万円」となっている。



※　総数は、修繕積立金を徴収していると回答した管理組合数

(9)修繕積立金のうち使用料収入からの充当額

修繕積立金のうち使用料収入からの充当額は、「該当なし」が 216 件(61.5%)と最も多く、次いで「1～50 万円」が 47 件(13.4%)となっている。平均は「53.2 万円」となっている

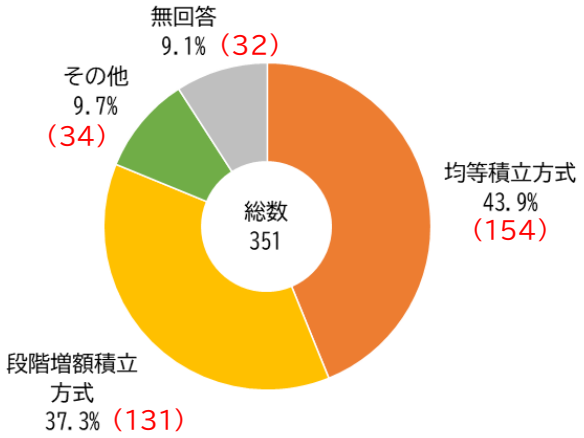


※　総数は、修繕積立金を徴収していると回答した管理組合数

(10)分譲当初の修繕積立金の積立方式

分譲当初の修繕積立金の積み立て方式は、「均等積立方式」が 154 件(43.9%)、「段階増額積立方式」が 131 件(37.3%)となっている。

	全体	均等積立方式	段階増額積立方式	その他	無回答
回答数(件)	351	154	131	34	32
割合(%)	100.0	43.9	37.3	9.7	9.1

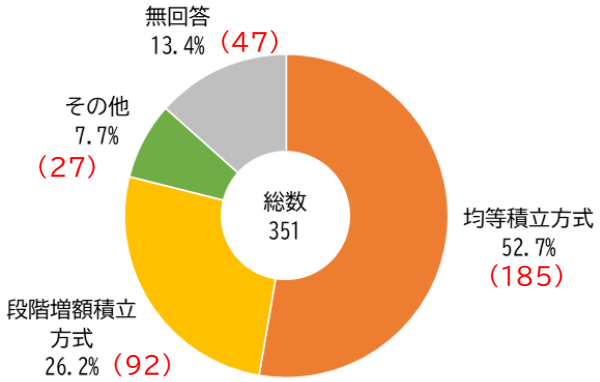


※　総数は、修繕積立金を徴収していると回答した管理組合数

(11)現在の修繕積立金の積立方式

現在の修繕積立金の積み立て方式は、「均等積立方式」が 185 件(52.7%)、「段階増額積立方式」が 92 件(26.2.%)となっている。

	全体	均等積立方式	段階増額積立方式	その他	無回答
回答数(件)	351	185	92	27	47
割合(%)	100.0	52.7	26.2	7.7	13.4

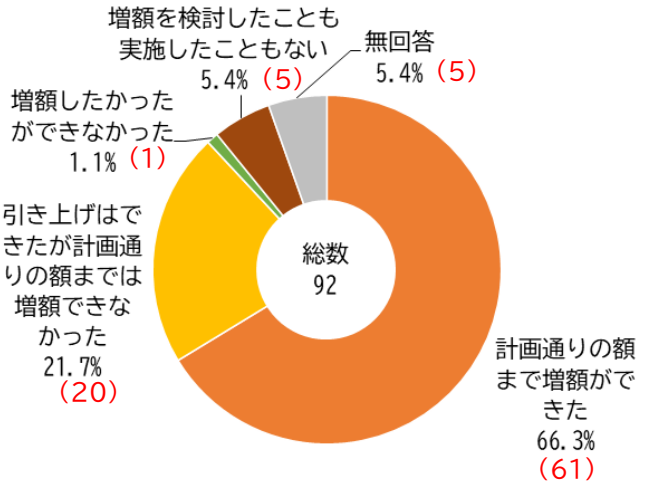


※　総数は、修繕積立金を徴収していると回答した管理組合数

(12)段階増額積立方式の修繕積立金の増額状況

段階増額積立方式のマンションが段階増額積立方式の修繕積立金の増額状況は、「計画通りの額まで増額ができた」が 61 件(66.3%)と最も多く、次いで「引き上げはできたが計画通りの額までは増額できなかった」が 20 件(21.7%)となっている。

	全体	計画通りの額まで増額ができた	引き上げはできたが計画通りの額までは増額できなかった	増額したかったができなかった	増額を検討したことも実施したこともない	無回答
回答数(件)	92	61	20	1	5	5
割合(%)	100.0	66.3	21.7	1.1	5.4	5.4



※　総数は、修繕積立金を徴収して段階増額積立方式であると回答した管理組合数

・マンションの完成年次別集計

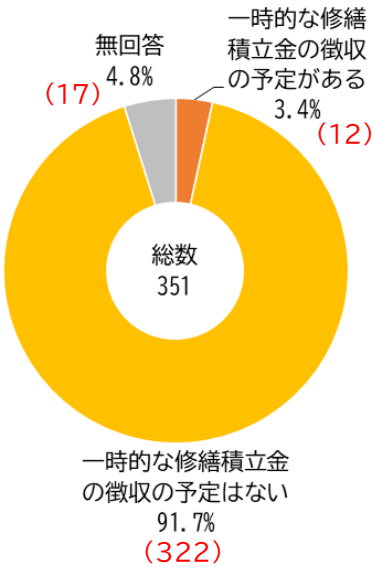
「計画通りの額まで増額ができた」または「引き上げはできたが計画通りの額までは増額できなかった」等のマンションは、完成年次に関係なく全体に分布している。

		全体	計画通りの額まで増額ができた	引き上げはできたが計画通りの額までは増額できなかった	増額したかったができなかった	増額を検討したことも実施したこともない	無回答
	全体	92	61	20	1	5	5
		100.0	66.3	21.7	1.1	5.4	5.4
完成年次別	昭和49年以前	7	5	1	-	1	-
		100.0	71.4	14.3	-	14.3	-
	～昭和54年	1	-	1	-	-	-
		100.0	-	100.0	-	-	-
	～昭和59年	1	-	1	-	-	-
		100.0	-	100.0	-	-	-
	～平成元年	8	6	1	-	-	1
		100.0	75.0	12.5	-	-	12.5
	～平成6年	9	5	3	-	-	1
		100.0	55.6	33.3	-	-	11.1
	～平成11年	15	11	4	-	-	-
		100.0	73.3	26.7	-	-	-
	～平成16年	18	11	4	-	-	3
		100.0	61.1	22.2	-	-	16.7
	～平成21年	14	10	4	-	-	-
		100.0	71.4	28.6	-	-	-
	～平成26年	8	8	-	-	-	-
		100.0	100.0	-	-	-	-
	～令和元年	6	5	-	1	-	-
		100.0	83.3	-	16.7	-	-
	令和2年以降	4	-	-	-	4	-
		100.0	-	-	-	100.0	-
	無回答	1	-	1	-	-	-
		100.0	-	100.0	-	-	-

(13)現在の長期修繕計画における一時的な修繕積立金の設定状況

現在の長期修繕計画における一時的な修繕積立金の設定状況は、「一時的な修繕積立金の徴収の予定はない」が 322 件(91.7%)、「一時的な修繕積立金の徴収の予定がある」が 12 件(3.4%)となっている。

	全体	一時的な修繕積立金の徴収の予定がある	一時的な修繕積立金の徴収の予定はない	無回答
回答数(件)	351	12	322	17
割合(%)	100.0	3.4	91.7	4.8

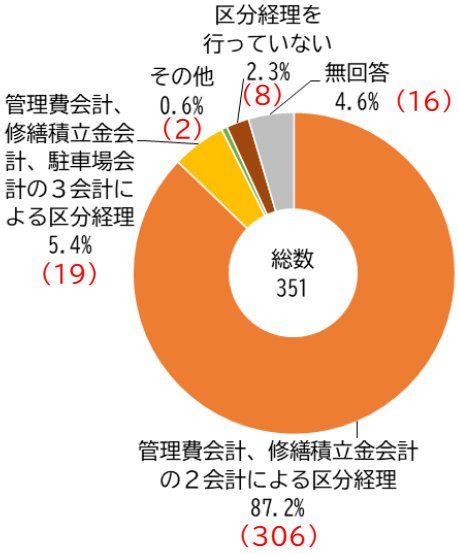


※　総数は、修繕積立金を徴収していると回答した管理組合数

(14)区分経理の状況

区分経理の状況は、「管理費会計、修繕積立金会計の2会計による区分経理」が 306 件(87.2%)と最も多く、次いで「管理費会計、修繕積立金会計、駐車場会計の3会計による区分経理」が 19 件(5.4%)となっている。一方、「区分経理を行っていない」が 8 件(2.3%)となっている。

	全体	管理費会計、修繕積立金会計の2会計による区分経理	管理費会計、修繕積立金会計、駐車場会計の3会計による区分経理	その他	区分経理を行っていない	無回答
回答数(件)	351	306	19	2	8	16
割合(%)	100.0	87.2	5.4	0.6	2.3	4.6



※　総数は、修繕積立金を徴収していると回答した管理組合数

・マンションの完成年次別および総戸数規模別集計

「区分経理を行っていない」8 件のマンションのうち、7 件は築 40 年以上で、4 件は 20 戸以下となっている。

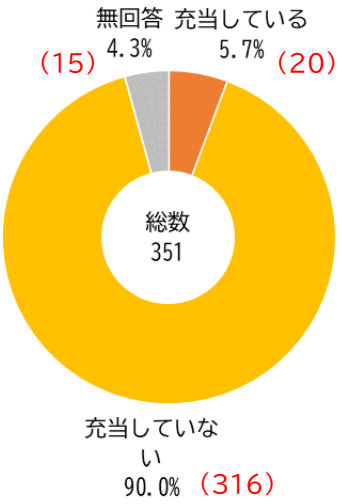
		全体	管理費会計、修繕積立金会計の2会計による区分経理	管理費会計、修繕積立金会計、駐車場会計の3会計による区分経理	その他	区分経理を行っていない	無回答
	全体	351	306	19	2	8	16
		100.0	87.2	5.4	0.6	2.3	4.6
完成年次別	昭和49年以前	46	35	3	1	3	4
		100.0	76.1	6.5	2.2	6.5	8.7
	～昭和54年	31	20	7	1	3	-
		100.0	64.5	22.6	3.2	9.7	-
	～昭和59年	27	25	-	-	1	1
		100.0	92.6	-	-	3.7	3.7
	～平成元年	37	31	4	-	-	2
		100.0	83.8	10.8	-	-	5.4
	～平成6年	43	40	1	-	-	2
		100.0	93.0	2.3	-	-	4.7
	～平成11年	61	58	1	-	1	1
		100.0	95.1	1.6	-	1.6	1.6
	～平成16年	42	40	1	-	-	1
		100.0	95.2	2.4	-	-	2.4
	～平成21年	29	26	2	-	-	1
		100.0	89.7	6.9	-	-	3.4
	～平成26年	10	9	-	-	-	1
		100.0	90.0	-	-	-	10.0
	～令和元年	9	8	-	-	-	1
		100.0	88.9	-	-	-	11.1
	令和2年以降	11	9	-	-	-	2
		100.0	81.8	-	-	-	18.2
	無回答	5	5	-	-	-	-
		100.0	100.0	-	-	-	-

		全体	管理費会計、修繕積立金会計の2会計による区分経理	管理費会計、修繕積立金会計、駐車場会計の3会計による区分経理	その他	区分経理を行っていない	無回答
	全体	351	306	19	2	8	16
		100.0	87.2	5.4	0.6	2.3	4.6
総戸数規模別	20戸以下	26	19	2	-	4	1
		100.0	73.1	7.7	-	15.4	3.8
	21～30戸	28	23	3	-	1	1
		100.0	82.1	10.7	-	3.6	3.6
	31～50戸	114	105	1	-	2	6
		100.0	92.1	0.9	-	1.8	5.3
	51～75戸	85	76	2	1	-	6
		100.0	89.4	2.4	1.2	-	7.1
	76～100戸	36	31	3	-	1	1
		100.0	86.1	8.3	-	2.8	2.8
	101～150戸	25	22	3	-	-	-
		100.0	88.0	12.0	-	-	-
	151～200戸	11	10	-	-	-	1
		100.0	90.9	-	-	-	9.1
	201～300戸	10	9	-	1	-	-
		100.0	90.0	-	10.0	-	-
	301～500戸	5	4	1	-	-	-
		100.0	80.0	20.0	-	-	-
	501戸以上	10	7	3	-	-	-
		100.0	70.0	30.0	-	-	-
	無回答	1	-	1	-	-	-
		100.0	-	100.0	-	-	-

(15)修繕積立金会計から他の会計へ充当しているか

修繕積立金会計から他の会計へ充当しているかは、「充当していない」が 316 件(90.0%)、「充当している」が 20 件(5.7%)となっている。

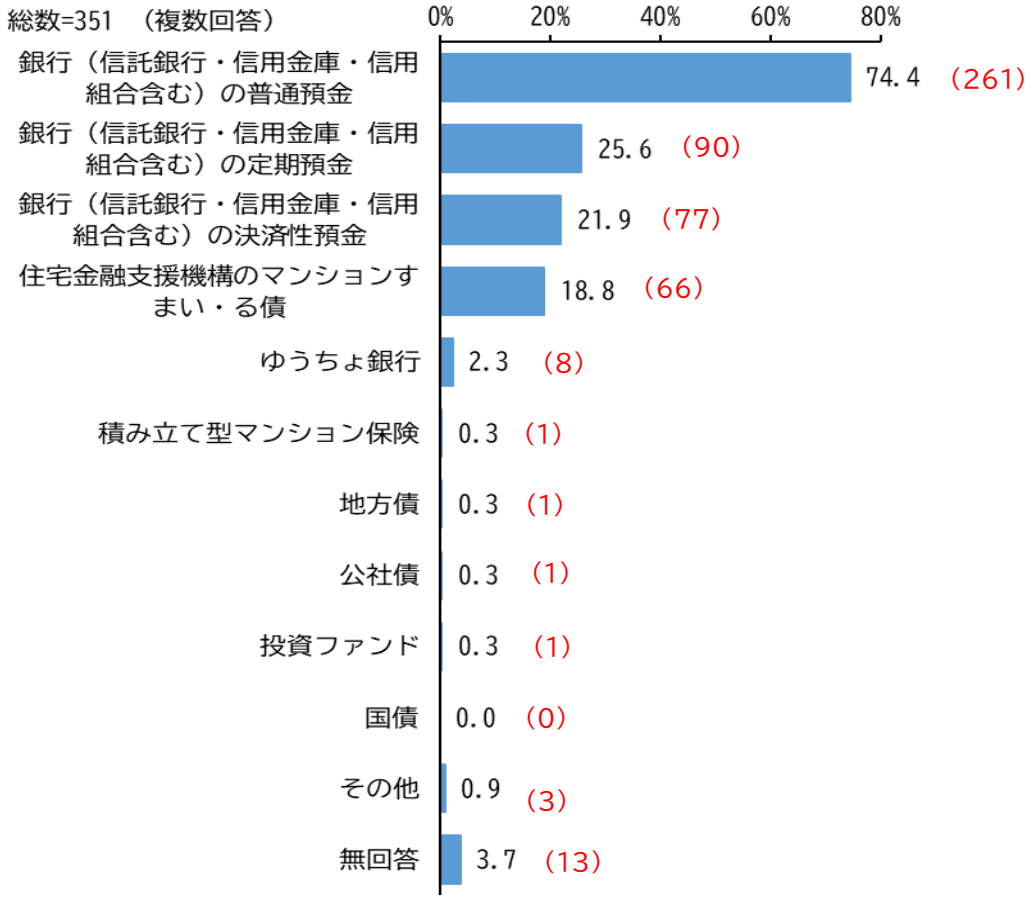
	全体	充当している	充当していない	無回答
回答数(件)	351	20	316	15
割合(%)	100.0	5.7	90.0	4.3



※　総数は、修繕積立金を徴収していると回答した管理組合数

(16)修繕積立金の運用先(預け入れ先等)

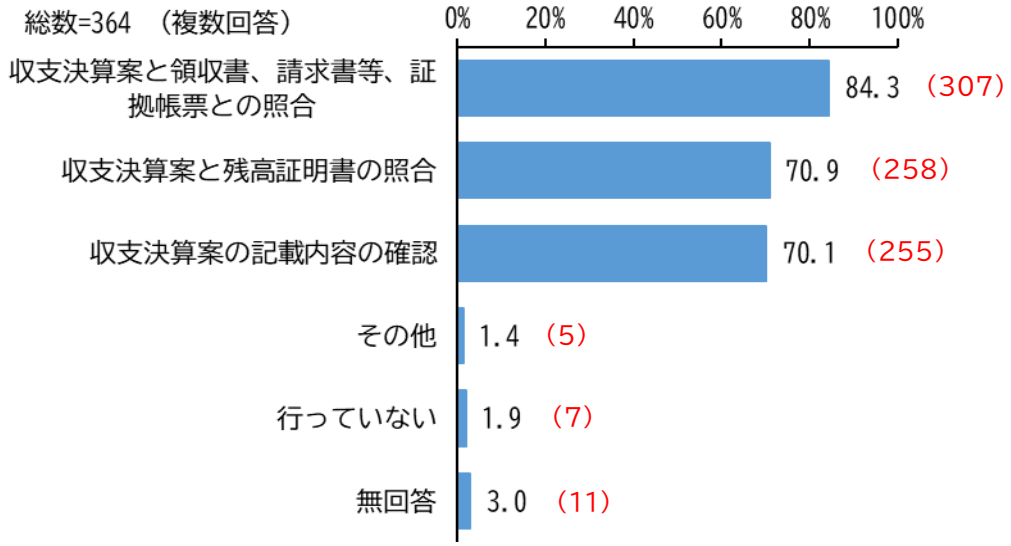
修繕積立金の運用先(預け入れ先等)は、「銀行(信託銀行・信用金庫・信用組合含む)の普通預金」が 261 件(74.4%)と最も多く、次いで「銀行(信託銀行・信用金庫・信用組合含む)の定期預金」が 90 件(25.6%)、「銀行(信託銀行・信用金庫・信用組合含む)の決済性預金」が 77 件(21.9%)、「住宅金融支援機構のマンションすまい・る債」が 66 件(18.8%)と続いている。



※　総数は、修繕積立金を徴収していると回答した管理組合数

(17)収支決算案の会計監査について

収支決算案の会計監査については、「収支決算案と領収書、請求書等、証拠帳票との照合」が 307 件(84.3%)と最も多く、次いで「収支決算案と残高証明書の照合」が 258 件(70.9%)、「収支決算案の記載内容の確認」が 255 件(70.1%)と続いている。



・マンションの完成年次別および総戸数規模別集計

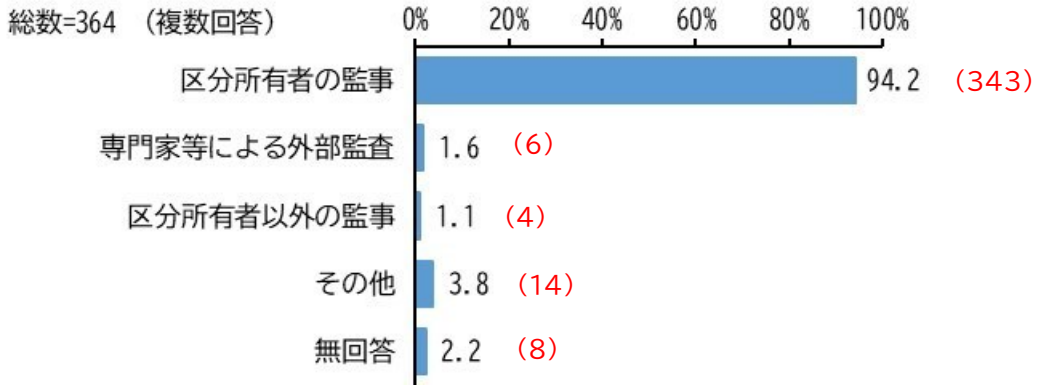
「会計監査を行っていない」7 件のマンションのうち、5 件は築 40 年以上で、6 件は 20 戸以下となっている。

		全体	収支決算案の記載内容の確認	収支決算案と領収書、請求書等、証拠帳票との照合	収支決算案と残高証明書の照合	その他	行っていない	無回答
	全体	364	255	307	258	5	7	11
		100.0	70.1	84.3	70.9	1.4	1.9	3.0
完成年次別	昭和49年以前	49	31	39	32	1	2	3
		100.0	63.3	79.6	65.3	2.0	4.1	6.1
	~昭和54年	34	20	25	20	1	1	-
		100.0	58.8	73.5	58.8	2.9	2.9	-
	~昭和59年	32	19	22	17	2	2	1
		100.0	59.4	68.8	53.1	6.3	6.3	3.1
	~平成元年	37	29	33	29	-	-	-
		100.0	78.4	89.2	78.4	-	-	-
	~平成6年	43	31	35	33	-	-	2
		100.0	72.1	81.4	76.7	-	-	4.7
	~平成11年	63	47	57	46	-	1	-
		100.0	74.6	90.5	73.0	-	1.6	-
	~平成16年	42	32	40	35	-	-	1
		100.0	76.2	95.2	83.3	-	-	2.4
	~平成21年	29	23	24	22	-	-	4
		100.0	79.3	82.8	75.9	-	-	13.8
	~平成26年	10	6	10	6	-	-	-
		100.0	60.0	100.0	60.0	-	-	-
	~令和元年	9	8	8	8	-	-	-
		100.0	88.9	88.9	88.9	-	-	-
	令和2年以降	11	8	10	8	1	1	-
		100.0	72.7	90.9	72.7	9.1	9.1	-
	無回答	5	1	4	2	-	-	-
		100.0	20.0	80.0	40.0	-	-	-

		全体	収支決算案の記載内容の確認	収支決算案と領収書、請求書等、証拠帳票との照合	収支決算案と残高証明書の照合	その他	行っていない	無回答
	全体	364	255	307	258	5	7	11
		100.0	70.1	84.3	70.9	1.4	1.9	3.0
総戸数規模別	20戸以下	34	20	22	20	2	6	-
		100.0	58.8	64.7	58.8	5.9	17.6	-
	21~30戸	31	18	24	14	-	-	1
		100.0	58.1	77.4	45.2	-	-	3.2
	31~50戸	115	82	94	84	1	-	5
		100.0	71.3	81.7	73.0	0.9	-	4.3
	51~75戸	85	62	77	61	1	1	3
		100.0	72.9	90.6	71.8	1.2	1.2	3.5
	76~100戸	37	29	35	32	-	-	1
		100.0	78.4	94.6	86.5	-	-	2.7
	101~150戸	25	18	23	20	-	-	1
		100.0	72.0	92.0	80.0	-	-	4.0
	151~200戸	11	9	11	10	-	-	-
		100.0	81.8	100.0	90.9	-	-	-
	201~300戸	10	6	8	5	-	-	-
		100.0	60.0	80.0	50.0	-	-	-
	301~500戸	5	4	5	4	-	-	-
		100.0	80.0	100.0	80.0	-	-	-
	501戸以上	10	7	7	8	1	-	-
		100.0	70.0	70.0	80.0	10.0	-	-
	無回答	1	-	1	-	-	-	-
		100.0	-	100.0	-	-	-	-

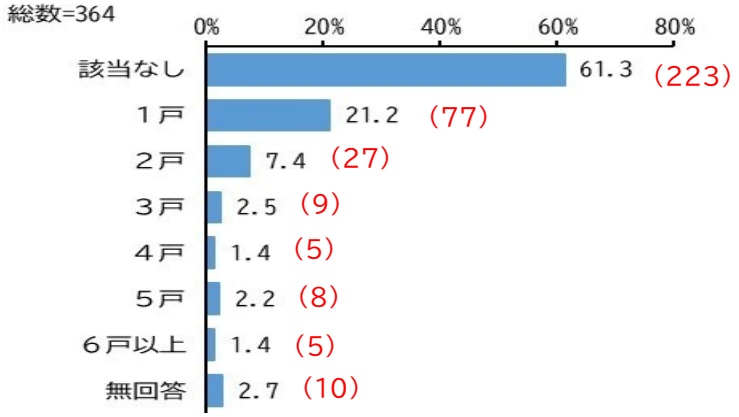
(18)会計監査の実施者

会計監査の実施者は、「区分所有者の監事」が 343 件(94.2%)と最も多く、他には「専門家等による外部監査」が 6 件(1.6%)、「区分所有者以外の監事」が 4 件(1.1%)となっている。



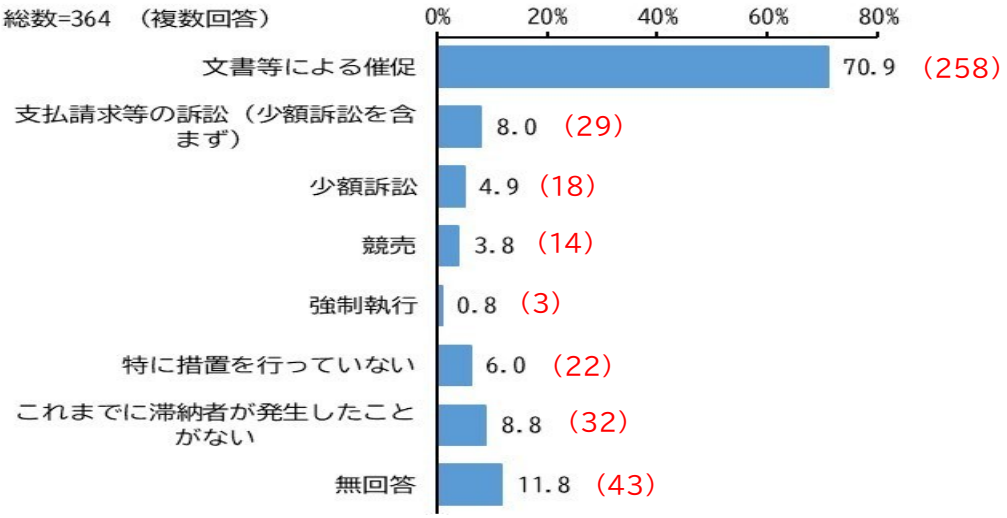
(19)管理費又は修繕積立金の滞納(3ヶ月以上)の滞納戸数

管理費又は修繕積立金の滞納(3ヶ月以上)の滞納戸数は、「該当なし」が 223 件(61.3%)と最も多く、「1 戸」が 77 件(7.4%)、「2戸」が 27 件(7.4%)、「3 戸」が 9 件(2.5%)となっている。平均は「2.7 戸」となっている。



(20)滞納者に対して行ったことのある措置

滞納者に対して行ったことのある措置は、「文書等による催促」が 258 件(70.9%)と最も多く、次いで「支払請求等の訴訟(少額訴訟を含まず)」が 29 件(8.0%)、「少額訴訟」が 18 件(4.9%)、「競売」が 14 件(3.8%)と続いている。「特に措置を行っていない」が 22 件(6.0%)のうち、滞納がないことによるものを除くと 3 件(0.8%)となる。

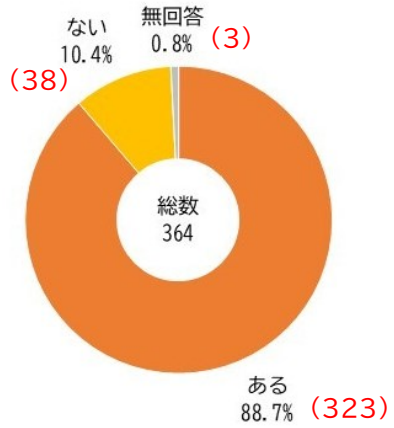


6　長期修繕計画について

(1)長期修繕計画の有無

長期修繕計画の有無は、「ある」が 323 件(88.7%)、「ない」が 38 件(10.4%)となっている。

	全体	ある	ない	無回答
回答数(件)	364	323	38	3
割合(%)	100.0	88.7	10.4	0.8



・マンションの完成年次別および総戸数規模別集計

「長期修繕計画がない」マンションの大半は、築 40 年以上で規模が小さいものが多い傾向となっている。

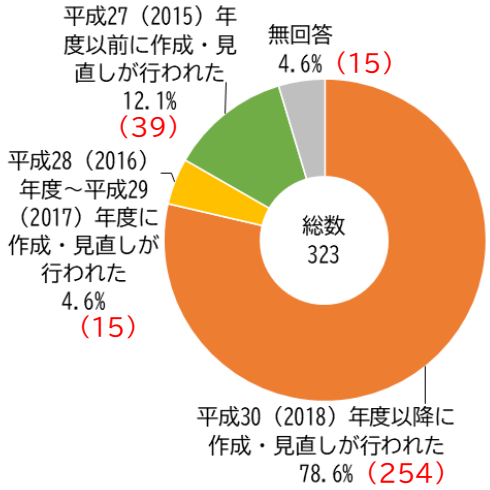
		全体	ある	ない	無回答
	全体	364	323	38	3
		100.0	88.7	10.4	0.8
完成年次別	昭和49年以前	49	33	14	2
		100.0	67.3	28.6	4.1
	～昭和54年	34	23	11	-
		100.0	67.6	32.4	-
	～昭和59年	32	25	7	-
		100.0	78.1	21.9	-
	～平成元年	37	34	3	-
		100.0	91.9	8.1	-
	～平成6年	43	41	2	-
		100.0	95.3	4.7	-
	～平成11年	63	62	1	-
		100.0	98.4	1.6	-
	～平成16年	42	41	-	1
		100.0	97.6	-	2.4
	～平成21年	29	29	-	-
		100.0	100.0	-	-
	～平成26年	10	10	-	-
		100.0	100.0	-	-
	～令和元年	9	9	-	-
		100.0	100.0	-	-
	令和2年以降	11	11	-	-
		100.0	100.0	-	-
	無回答	5	5	-	-
		100.0	100.0	-	-

		全体	ある	ない	無回答
	全体	364	323	38	3
		100.0	88.7	10.4	0.8
総戸数規模別	20戸以下	34	18	16	-
		100.0	52.9	47.1	-
	21～30戸	31	27	4	-
		100.0	87.1	12.9	-
	31～50戸	115	103	10	2
		100.0	89.6	8.7	1.7
	51～75戸	85	77	7	1
		100.0	90.6	8.2	1.2
	76～100戸	37	36	1	-
		100.0	97.3	2.7	-
	101～150戸	25	25	-	-
		100.0	100.0	-	-
	151～200戸	11	11	-	-
		100.0	100.0	-	-
	201～300戸	10	10	-	-
		100.0	100.0	-	-
	301～500戸	5	5	-	-
		100.0	100.0	-	-
	501戸以上	10	10	-	-
		100.0	100.0	-	-
	無回答	1	1	-	-
		100.0	100.0	-	-

(2)現在の長期修繕計画の作成・見直し時期

現在の長期修繕計画の作成・見直し時期は、「平成 30(2018)年度以降に作成・見直しが行われた」が 254 件(78.6%)と最も多く、次いで「平成 27(2015)年度以前に作成・見直しが行われた」が 39 件(12.1%)、「平成 28(2016)年度～平成 29(2017)年度に作成・見直しが行われた」が 15 件(4.6%)となっている。

	全体	平成30(2018)年度以降に作成・見直しが行われた	平成28(2016)年度～平成29(2017)年度に作成・見直しが行われた	平成27(2015)年度以前に作成・見直しが行われた	無回答
回答数(件)	323	254	15	39	15
割合(%)	100.0	78.6	4.6	12.1	4.6

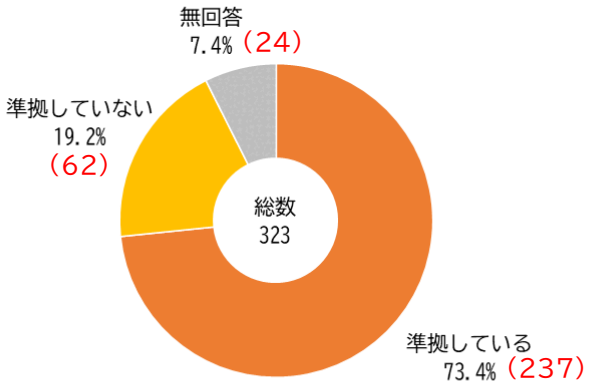


※ 総数は、長期修繕計画があると回答した管理組合数

(3)現在の長期修繕計画の「長期修繕計画作成ガイドライン」の準拠状況

現在の長期修繕計画の「長期修繕計画作成ガイドライン」の準拠状況は、「準拠している」が 237 件(73.4%)、「準拠していない」が 62 件(19.2%)となっている。

	全体	準拠している	準拠していない	無回答
回答数(件)	323	237	62	24
割合(%)	100.0	73.4	19.2	7.4

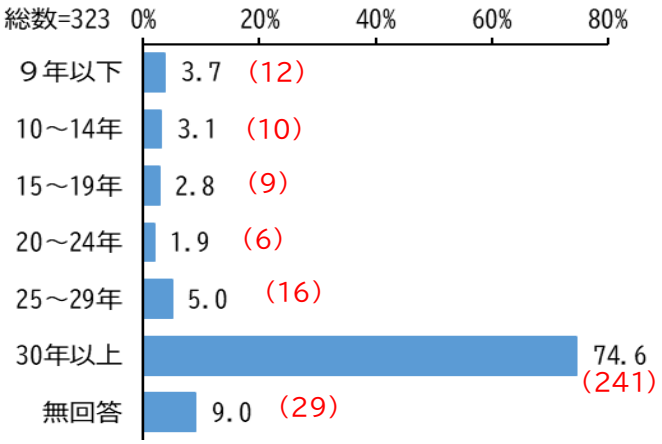


※ 総数は、長期修繕計画があると回答した管理組合数

(4)長期修繕計画の計画期間

長期修繕計画の計画期間は、「30 年以上」が 241 件(74.6%)と最も多く、次いで「25～29 年」が 16 件(5.0%)となっている。

	全体	9年以下	10～14年	15～19年	20～24年	25～29年	30年以上	無回答	平均
回答数(件)	323	12	10	9	6	16	241	29	29.3
割合(%)	100.0	3.7	3.1	2.8	1.9	5.0	74.6	9.0	



※ 総数は、長期修繕計画があると回答した管理組合数

・マンションの完成年次別集計

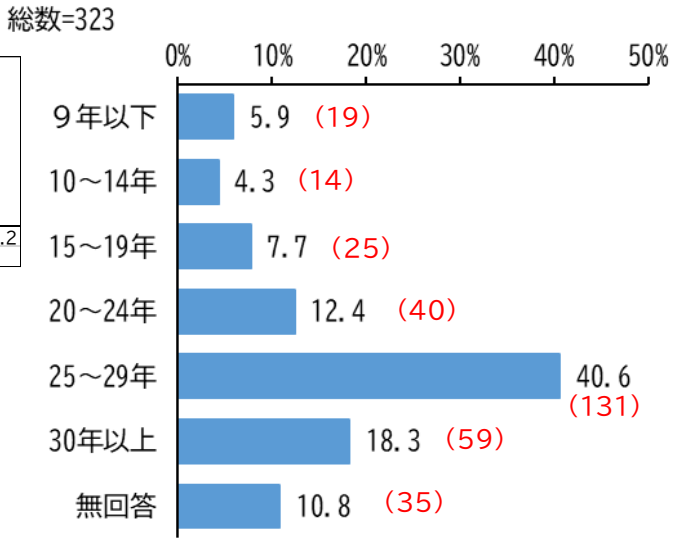
計画期間が 30 年未満のマンションは、完成年次が古いほど多い傾向となっている。

		全体	9年以下	10～14年	15～19年	20～24年	25～29年	30年以上	無回答	平均
	全体	323	12	10	9	6	16	241	29	29.3
		100.0	3.7	3.1	2.8	1.9	5.0	74.6	9.0	
完成年次別	昭和49年以前	33	2	2	3	1	1	19	5	25.4
		100.0	6.1	6.1	9.1	3.0	3.0	57.6	15.2	
	～昭和54年	23	1	1	3	1	3	11	3	31.3
		100.0	4.3	4.3	13.0	4.3	13.0	47.8	13.0	
	～昭和59年	25	3	-	1	2	4	13	2	27.5
		100.0	12.0	-	4.0	8.0	16.0	52.0	8.0	
	～平成元年	34	3	3	-	-	3	24	1	26.9
		100.0	8.8	8.8	-	-	8.8	70.6	2.9	
	～平成6年	41	-	-	2	1	1	37	-	31.7
		100.0	-	-	4.9	2.4	2.4	90.2	-	
	～平成11年	62	2	3	-	-	2	49	6	29.5
		100.0	3.2	4.8	-	-	3.2	79.0	9.7	
	～平成16年	41	1	-	-	-	2	34	4	30.3
		100.0	2.4	-	-	-	4.9	82.9	9.8	
	～平成21年	29	-	-	-	-	-	27	2	30.4
		100.0	-	-	-	-	-	93.1	6.9	
	～平成26年	10	-	-	-	-	-	9	1	33.9
		100.0	-	-	-	-	-	90.0	10.0	
	～令和元年	9	-	-	-	-	-	8	1	30.0
		100.0	-	-	-	-	-	88.9	11.1	
	令和2年以降	11	-	1	-	-	-	9	1	28.3
		100.0	-	9.1	-	-	-	81.8	9.1	
	無回答	5	-	-	-	1	-	1	3	25.0
		100.0	-	-	-	20.0	-	20.0	60.0	

(5)長期修繕計画の残存期間

長期修繕計画の残存期間は、「25～29 年」が 131 件(40.6%)と最も多く、次いで「30 年以上」が 59 件(18.3%)、「20～24 年」が 40 件(12.4%)と続いている。平均は「24.2 年」となっている。

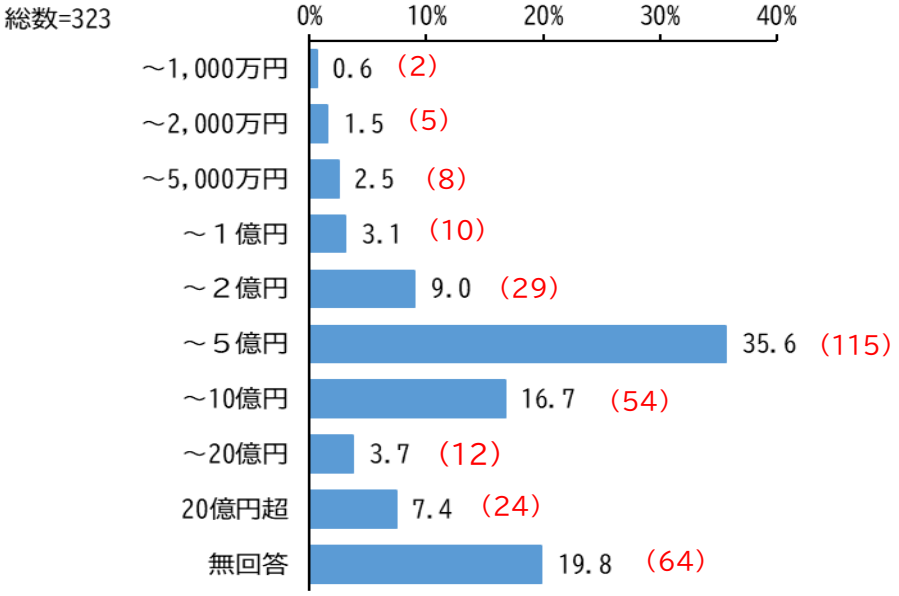
	全体	9年以下	10～14年	15～19年	20～24年	25～29年	30年以上	無回答	平均
回答数(件)	323	19	14	25	40	131	59	35	24.2
割合(%)	100.0	5.9	4.3	7.7	12.4	40.6	18.3	10.8	



※ 総数は、長期修繕計画があると回答した管理組合数

(6)計画上の最終年度における推定修繕工事費の総額(累計額)

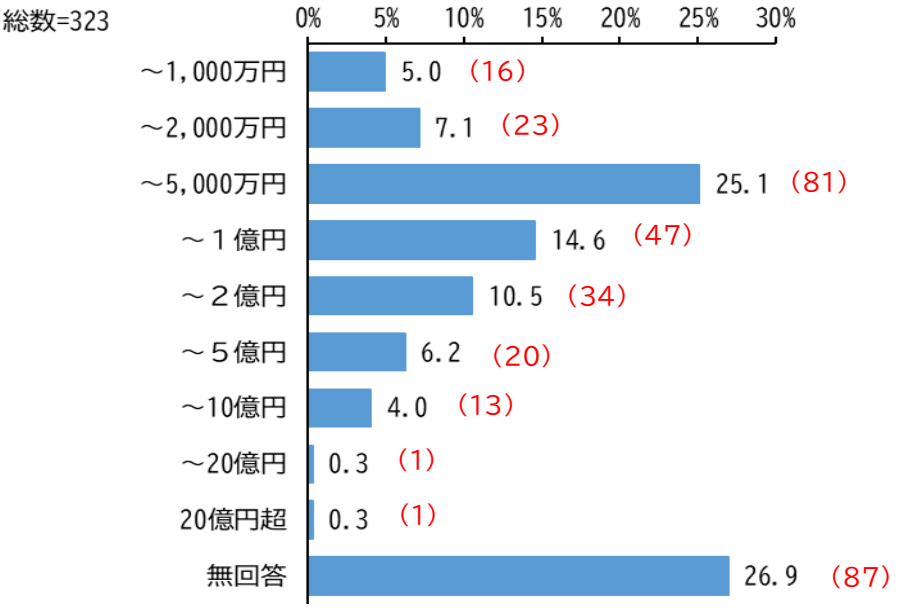
計画上の最終年度における推定修繕工事費の総額(累計額)は、「2～5 億円」が 115 件(35.6%)と最も多く、次いで「5～10 億円」が 54 件(16.7%)、「1～2 億円」が 29 件(9.0%)と続いている。平均は「7 億 2,520 万円」となっている。



※ 総数は、長期修繕計画があると回答した管理組合数

(7)前年の決算時期における計画上の修繕積立金の残高(次年度繰越金)

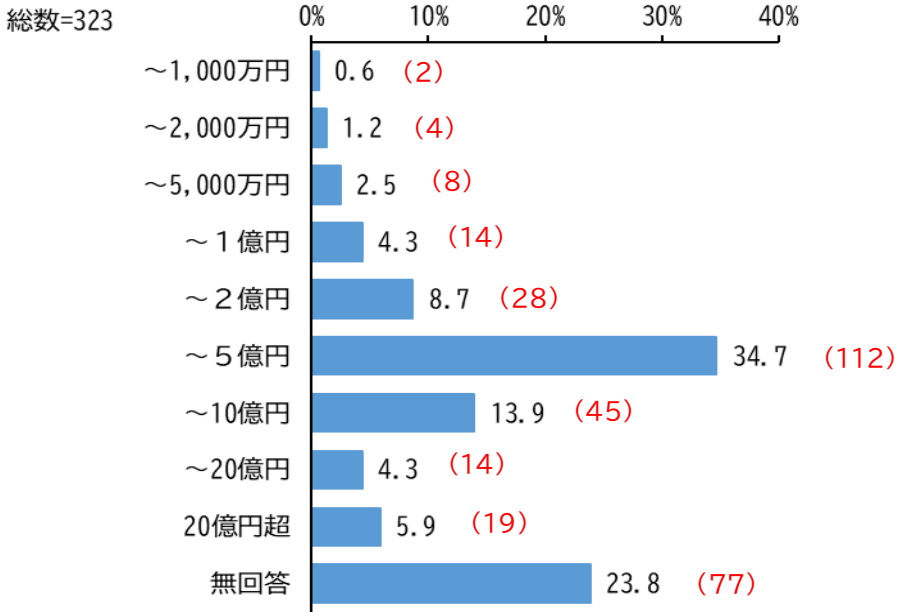
前年の決算時期における計画上の修繕積立金の残高(次年度繰越金)は、「2001～5000 万円」が 81 件(25.1%)と最も多く、次いで「5001 万～1 億円」が 47 件(14.6%)、「1～2 億円」が 34 件(10.5%)と続いている。平均は「1 億 4,584 万円」となっている。



※ 総数は、長期修繕計画があると回答した管理組合数

(8)計画期間全体で集める修繕積立金の総額

計画期間全体で集める修繕積立金の総額は、「2～5 億円」が 112 件(34.7%)と最も多く、次いで「5～10 億円」が 45 件(13.9%)、「1～2 億円」が 28 件(8.7%)と続いている。平均は「6 億 9,063 万円」となっている。

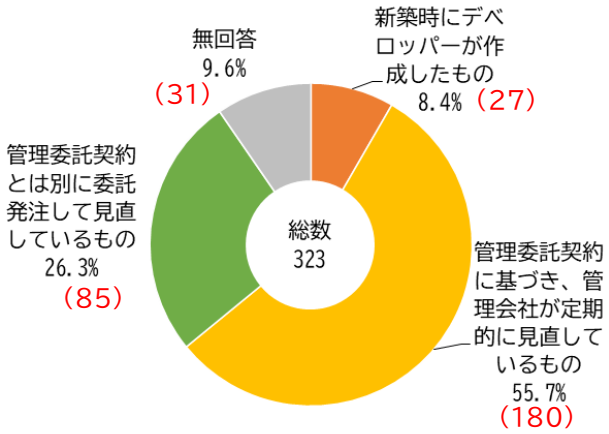


※　総数は、長期修繕計画があると回答した管理組合数

(9)長期修繕計画の作成形態(依頼先)

長期修繕計画の作成形態(依頼先)は、「管理委託契約に基づき、管理会社が定期的に見直しているもの」が 180 件(55.7%)と最も多く、次いで「管理委託契約とは別に委託発注して見直しているもの」が 85 件(26.3%)、「新築時にデベロッパーが作成したもの」が 27 件(8.4%)となっている。

	全体	新築時にデベロッパーが作成したもの	管理委託契約に基づき、管理会社が定期的に見直しているもの	管理委託契約とは別に委託発注して見直しているもの	無回答
回答数(件)	323	27	180	85	31
割合(%)	100.0	8.4	55.7	26.3	9.6

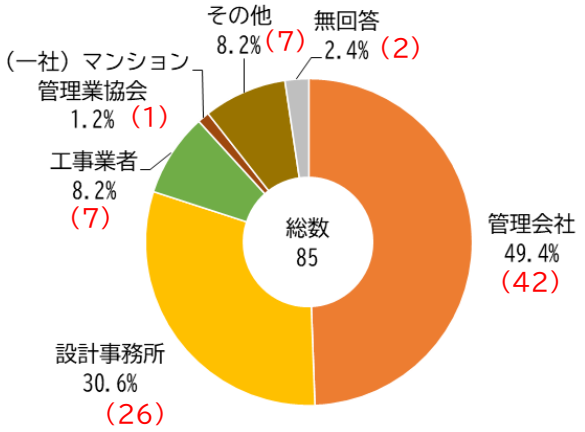


※　総数は、長期修繕計画があると回答した管理組合数

(10)長期修繕計画の作成の委託先

管理委託契約とは別に委託発注して見直しているマンションの長期修繕計画の作成の委託先は、「管理会社」が 42 件(49.4%)と最も多く、次いで「設計事務所」が 26 件(30.6%)、「工事業者」が 7 件(8.2%)と続いている。

	全体	管理会社	設計事務所	工事業者	(一社)マンション管理業協会	その他	無回答
回答数(件)	85	42	26	7	1	7	2
割合(%)	100.0	49.4	30.6	8.2	1.2	8.2	2.4

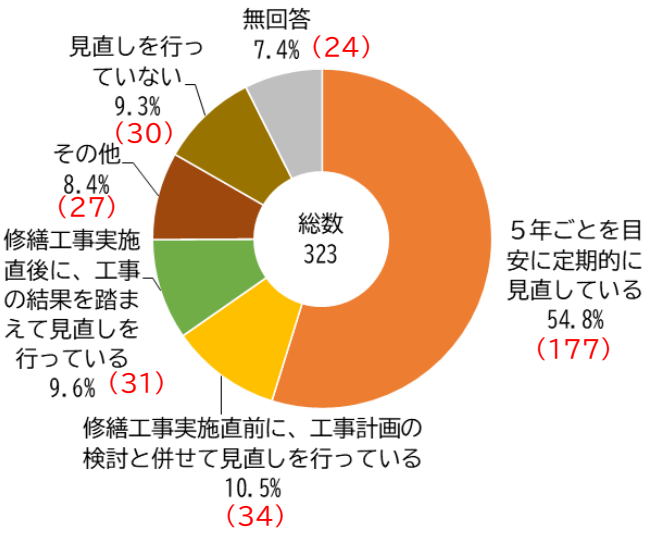


※ 総数は、長期修繕計画を管理委託契約とは別に委託発注して見直していると回答した管理組合数

(11)長期修繕計画の見直し時期

長期修繕計画の見直し時期は、「5年ごとを目安に定期的に見直している」が 177 件(54.8%)と最も多く、次いで「修繕工事実施直前に、工事計画の検討と併せて見直しを行っている」が 34 件(10.5%)、「修繕工事実施直後に、工事の結果を踏まえて見直しを行っている」が 31 件(9.6%)となっている。一方、「見直しを行っていない」が 30 件(9.3%)となっている。

	全体	5年ごとを目安に定期的に見直している	修繕工事実施直前に、工事計画の検討と併せて見直しを行っている	修繕工事実施直後に、工事の結果を踏まえて見直しを行っている	その他	見直しを行っていない	無回答
回答数(件)	323	177	34	31	27	30	24
割合(%)	100.0	54.8	10.5	9.6	8.4	9.3	7.4



※ 総数は、長期修繕計画があると回答した管理組合数

・マンションの完成年次別集計

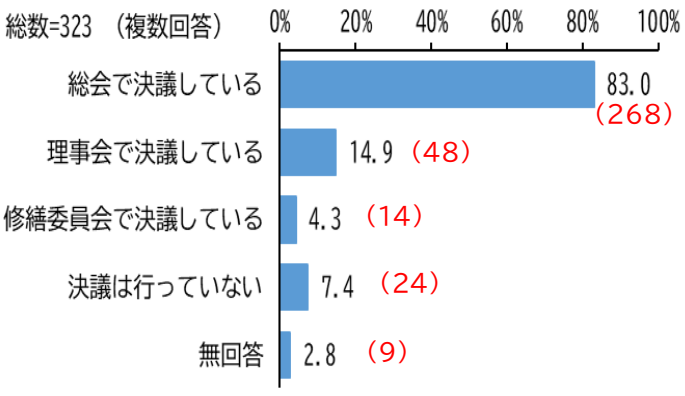
「見直しを行っていない」マンションは、完成年次に関係なく全体に分布している。

		全体	5年ごとを目安に定期的に見直している	修繕工事実施直前に、工事計画の検討と併せて見直しを行っている	修繕工事実施直後に、工事の結果を踏まえて見直しを行っている	その他	見直しを行っていない	無回答
	全体	323	177	34	31	27	30	24
		100.0	54.8	10.5	9.6	8.4	9.3	7.4
完成年次別	昭和49年以前	33	13	6	5	4	3	2
		100.0	39.4	18.2	15.2	12.1	9.1	6.1
	～昭和54年	23	10	5	2	2	3	1
		100.0	43.5	21.7	8.7	8.7	13.0	4.3
	～昭和59年	25	10	5	8	-	2	-
		100.0	40.0	20.0	32.0	-	8.0	-
	～平成元年	34	22	3	2	1	2	4
		100.0	64.7	8.8	5.9	2.9	5.9	11.8
	～平成6年	41	23	4	2	5	3	4
		100.0	56.1	9.8	4.9	12.2	7.3	9.8
	～平成11年	62	36	6	5	6	7	2
		100.0	58.1	9.7	8.1	9.7	11.3	3.2
	～平成16年	41	28	-	5	5	-	3
		100.0	68.3	-	12.2	12.2	-	7.3
	～平成21年	29	18	1	2	1	2	5
		100.0	62.1	3.4	6.9	3.4	6.9	17.2
	～平成26年	10	4	3	-	-	3	-
		100.0	40.0	30.0	-	-	30.0	-
	～令和元年	9	5	-	-	2	-	2
		100.0	55.6	-	-	22.2	-	22.2
	令和2年以降	11	7	-	-	1	3	-
		100.0	63.6	-	-	9.1	27.3	-
	無回答	5	1	1	-	-	2	1
		100.0	20.0	20.0	-	-	40.0	20.0

(12)長期修繕計画の決議の位置づけ

長期修繕計画の決議の位置づけは、「総会で決議している」が 268 件(83.0%)と最も多く、次いで「理事会で決議している」が 48 件(14.9%)、「修繕委員会で決議している」が 14 件(4.3%)となっている。一方、「決議は行っていない」が 24 件(7.4%)となっている。

	全体	総会で決議している	理事会で決議している	修繕委員会で決議している	決議は行っていない	無回答
回答数(件)	323	268	48	14	24	9
割合(%)	100.0	83.0	14.9	4.3	7.4	2.8



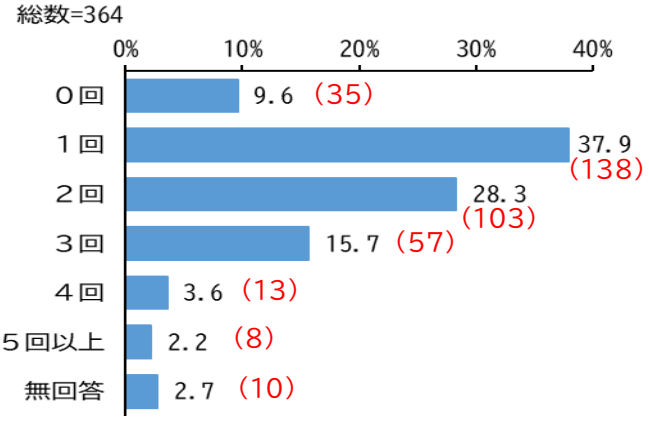
※ 総数は、長期修繕計画があると回答した管理組合数

7　修繕について

(1)大規模な計画修繕の実施回数

大規模な計画修繕の実施回数は、「1 回」が 138 件(37.9%)と最も多く、次いで「2 回」が 103 件(28.3%)、「3 回」が 57 件(15.7%)と続いている。平均は「1.9 回」となっている。

	全体	0回	1回	2回	3回	4回	5回以上	無回答	平均
回答数(件)	364	35	138	103	57	13	8	10	1.9
割合(%)	100.0	9.6	37.9	28.3	15.7	3.6	2.2	2.7	



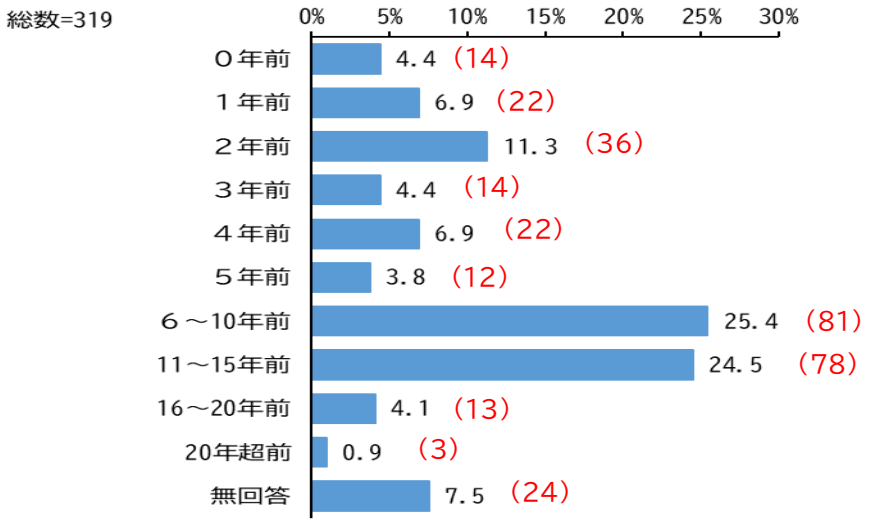
・マンションの完成年次別集計

築 30 年以上で大規模な計画修繕の実施回数が「0 回」のマンションが 4 件となっている。

		全体	0回	1回	2回	3回	4回	5回以上	無回答	平均
	全体	364	35	138	103	57	13	8	10	1.9
		100.0	9.6	37.9	28.3	15.7	3.6	2.2	2.7	
完成年次別	昭和49年以前	49	-	4	10	17	9	4	5	3.0
		100.0	-	8.2	20.4	34.7	18.4	8.2	10.2	
	～昭和54年	34	2	1	9	15	3	3	1	3.1
		100.0	5.9	2.9	26.5	44.1	8.8	8.8	2.9	
	～昭和59年	32	-	3	10	15	1	1	2	2.6
		100.0	-	9.4	31.3	46.9	3.1	3.1	6.3	
	～平成元年	37	-	7	23	7	-	-	-	2.0
		100.0	-	18.9	62.2	18.9	-	-	-	
	～平成6年	43	2	13	28	-	-	-	-	1.7
		100.0	4.7	30.2	65.1	-	-	-	-	
	～平成11年	63	1	39	20	3	-	-	-	1.4
		100.0	1.6	61.9	31.7	4.8	-	-	-	
	～平成16年	42	1	40	1	-	-	-	-	1.0
		100.0	2.4	95.2	2.4	-	-	-	-	
	～平成21年	29	1	28	-	-	-	-	-	1.0
		100.0	3.4	96.6	-	-	-	-	-	
	～平成26年	10	9	1	-	-	-	-	-	1.0
		100.0	90.0	10.0	-	-	-	-	-	
	～令和元年	9	9	-	-	-	-	-	-	*
		100.0	100.0	-	-	-	-	-	-	
	令和2年以降	11	10	-	-	-	-	-	1	*
		100.0	90.9	-	-	-	-	-	9.1	
	無回答	5	-	2	2	-	-	-	1	1.5
		100.0	-	40.0	40.0	-	-	-	20.0	

(2)直近の大規模な計画修繕の実施時期

直近の大規模な計画修繕の実施時期は、「6～10 年前」が 81 件(25.4%)と最も多く、次いで「11～15 年前」が 78 件(24.5%)、「2年前」が 36 件(11.3%)と続いている。平均は「7.8 年前」となっている。

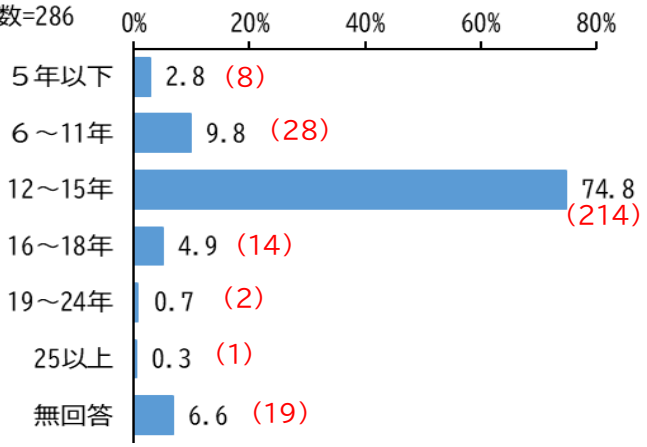


※　総数は、大規模な計画修繕の実施回数が 1 回以上と回答した管理組合数

（3）長期修繕計画上の大規模な計画修繕の実施周期

長期修繕計画上の大規模な計画修繕の実施周期は、「12～15 年」が 214 件（74.8%）と最も多く、次いで「6～11 年」が 28 件（9.8%）となっている。平均は「12.9 年」となっている。

	全体	5年以下	6～11年	12～15年	16～18年	19～24年	25以上	無回答	平均
回答数（件）	286	8	28	214	14	2	1	19	12.9
割合（%）	100.0	2.8	9.8	74.8	4.9	0.7	0.3	6.6	

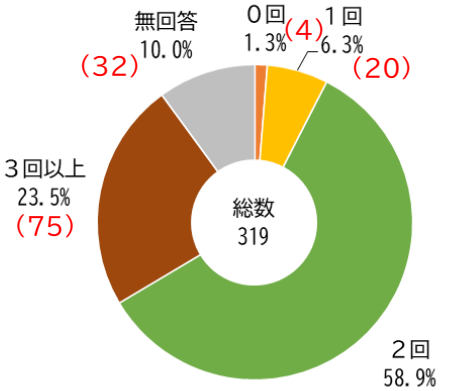


※　総数は、大規模な計画修繕の実施回数が 1 回以上でかつ長期修繕計画があると回答した管理組合数

（4）現在有効な長期修繕計画において、計画初年度から最終年度までに実施する大規模修繕工事の回数

現在有効な長期修繕計画において、計画初年度から最終年度までに実施する大規模修繕工事の回数は、「2 回」が 188 件（58.9%）と最も多く、次いで「3 回以上」が 75 件（23.5%）となっている。

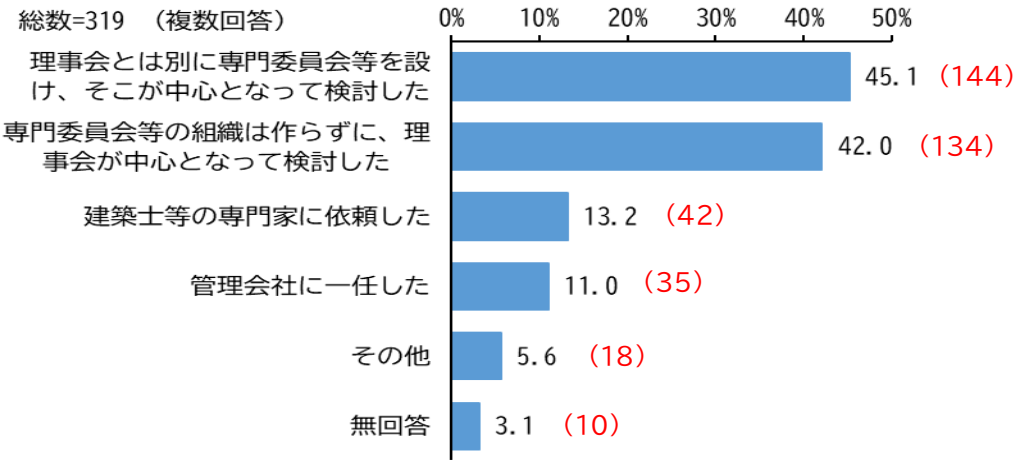
	全体	0回	1回	2回	3回以上	無回答
回答数（件）	319	4	20	188	75	32
割合（%）	100.0	1.3	6.3	58.9	23.5	10.0



※　総数は、大規模な計画修繕の実施回数が 1 回以上と回答した管理組合数

（5）大規模な計画修繕の実施検討状況

大規模な計画修繕の実施検討状況は、「理事会とは別に専門委員会等を設け、そこが中心となって検討した」が 144 件（45.1%）と最も多く、次いで「専門委員会等の組織は作らずに、理事会が中心となって検討した」が 134 件（42.0%）、「建築士等の専門家に依頼した」が 42 件（13.2%）、「管理会社に一任した」が 35 件（11.0%）となっている。

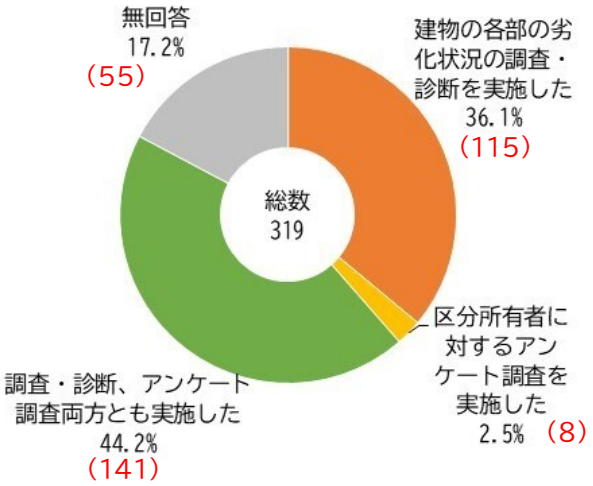


※　総数は、大規模な計画修繕の実施回数が 1 回以上と回答した管理組合数

(6)大規模な計画修繕工事の決定方法

大規模な計画修繕工事の決定方法は、「調査・診断、アンケート調査両方とも実施した」が 141 件(44.2%)と最も多く、次いで「建物の各部の劣化状況の調査・診断を実施した」が 115 件(36.1%)、「区分所有者に対するアンケート調査を実施した」が 8 件(2.5%)となっている。

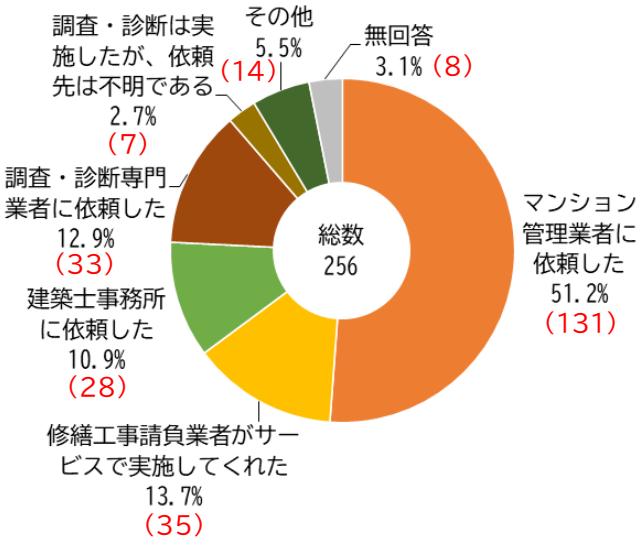
	全体	建物の各部の劣化状況の調査・診断を実施した	区分所有者に対するアンケート調査を実施した	調査・診断、アンケート調査両方とも実施した	無回答
回答数(件)	319	115	8	141	55
割合(%)	100.0	36.1	2.5	44.2	17.2



※ 総数は、大規模な計画修繕の実施回数が 1 回以上と回答した管理組合数

(7)大規模な計画修繕に向けた調査・診断の実施

大規模な計画修繕に向けた調査・診断の実施は、「マンション管理業者に依頼した」が131件(51.2%)と最も多く、次いで「修繕工事請負業者がサービスで実施してくれた」が 35 件(13.7%)、「調査・診断専門業者に依頼した」が 33 件(12.9%)、「建築士事務所に依頼した」が 28 件(10.9%)と続いている。



※ 総数は、大規模な計画修繕の実施回数が 1 回以上でかつ長期修繕計画があり、劣化状況の調査・診断を実施したと回答した管理組合数

（8）大規模な計画修繕に要した費用調達における修繕積立金の割合

大規模な計画修繕に要した費用調達において修繕積立金の割合は、「100%」が 262 件（82.1%）と最も高くなっている。平均は「96.9%」となっている。

	全体	0%	1～20%	21～40%	41～60%	61～80%	81～99%	100%	無回答	平均
回答数（件）	319	1	1	6	4	6	3	262	36	96.9
割合（%）	100.0	0.3	0.3	1.9	1.3	1.9	0.9	82.1	11.3	

※　総数は、大規模な計画修繕の実施回数が 1 回以上と回答した管理組合数

（9）大規模な計画修繕に要した費用調達における一時徴収金の割合

大規模な計画修繕に要した費用調達における一時徴収金の割合は、「0%」が 128 件（40.1%）と最も高くなっている。

	全体	0%	1～20%	21～40%	41～60%	61～80%	81～99%	100%	無回答	平均
回答数（件）	319	128	2	2	-	-	-	1	186	38.0
割合（%）	100.0	40.1	0.6	0.6	-	-	-	0.3	58.3	

※　総数は、大規模な計画修繕の実施回数が 1 回以上と回答した管理組合数

（10）大規模な計画修繕に要した費用調達における借入金（公的金融機関）の割合

大規模な計画修繕に要した費用調達における借入金（公的金融機関）の割合は、「0%」が 124 件（38.9%）と最も高くなっている。

	全体	0%	1～20%	21～40%	41～60%	61～80%	81～99%	100%	無回答	平均
回答数（件）	319	124	2	2	1	1	1	1	187	51.4
割合（%）	100.0	38.9	0.6	0.6	0.3	0.3	0.3	0.3	58.6	

※　総数は、大規模な計画修繕の実施回数が 1 回以上と回答した管理組合数

(11)大規模な計画修繕に要した費用調達における借入金(民間金融機関)の割合

大規模な計画修繕に要した費用調達における借入金(民間金融機関)の割合は、「0%」が 124 件(38.9%)と最も高くなっている。

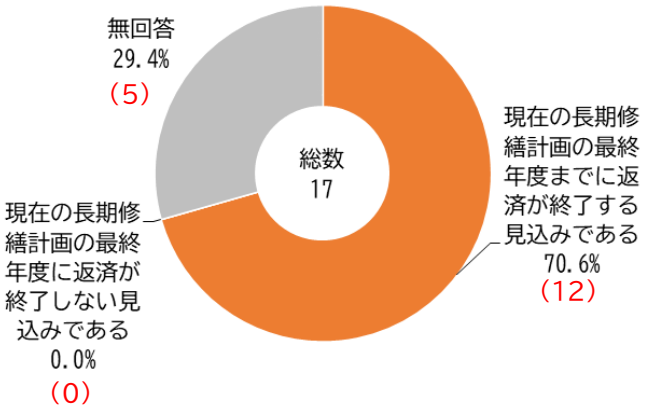
	全体	0%	1～20%	21～40%	41～60%	61～80%	81～99%	100%	無回答	平均
回答数(件)	319	124	1	4	1	3	-	-	186	49.0
割合(%)	100.0	38.9	0.3	1.3	0.3	0.9	-	-	58.3	

※　総数は、大規模な計画修繕の実施回数が 1 回以上と回答した管理組合数

(12)長期修繕計画の最終年度における借入金の返済状況

借入金により費用調達したマンションの長期修繕計画の最終年度における借入金の返済状況は、「現在の長期修繕計画の最終年度までに返済が終了する見込みである」が 12 件(70.6%)、「現在の長期修繕計画の最終年度に返済が終了しない見込みである」が 0 件(0%)となっている。

	全体	現在の長期修繕計画の最終年度までに返済が終了する見込みである	現在の長期修繕計画の最終年度に返済が終了しない見込みである	無回答
回答数(件)	17	12	-	5
割合(%)	100.0	70.6	-	29.4

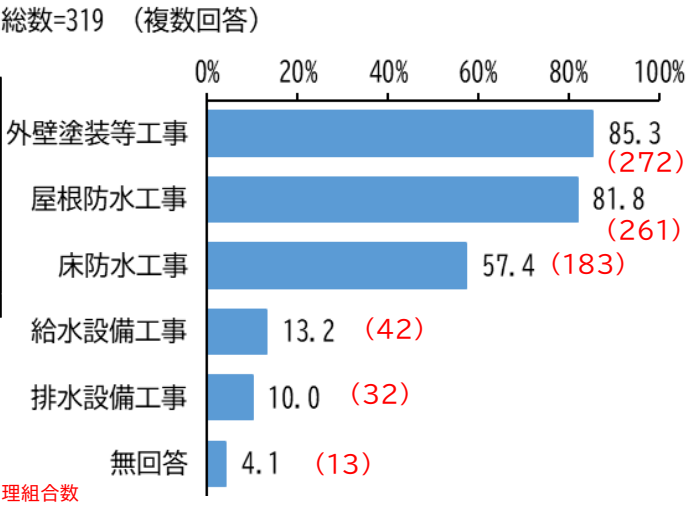


※　総数は、大規模な計画修繕の実施回数が 1 回以上でかつ長期修繕計画があり、借入金により費用調達したと回答した管理組合数

(13)直近で実施した大規模な計画修繕工事

直近で実施した大規模な計画修繕工事は、「外壁塗装等工事」が 272 件(85.3%)と最も多く、次いで「屋根防水工事」が 261 件(81.8%)、「床防水工事」が 183 件(57.4%)と続いている。

	全体	屋根防水工事	床防水工事	外壁塗装等工事	給水設備工事	排水設備工事	無回答
回答数(件)	319	261	183	272	42	32	13
割合(%)	100.0	81.8	57.4	85.3	13.2	10.0	4.1

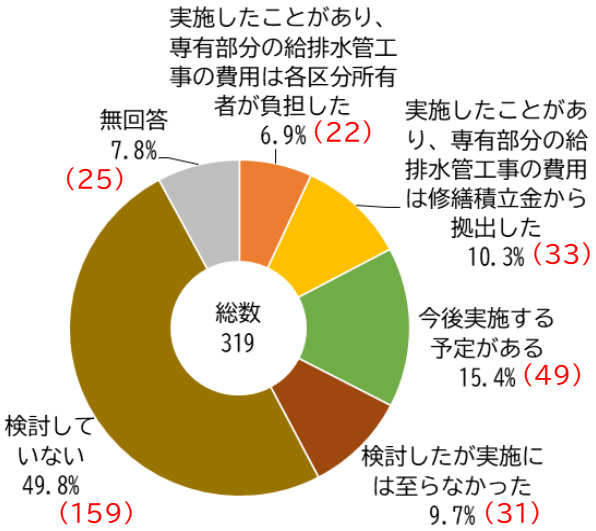


※　総数は、大規模な計画修繕の実施回数が 1 回以上と回答した管理組合数

(14)共用部分と専有部分の一体的な修繕工事の実施状況

共用部分と専有部分の一体的な修繕工事の実施状況は、「検討していない」が 159 件(49.8%)と最も多く、「今後実施する予定がある」が 49 件(15.4%)、「実施したことがあり、専有部分の給排水管工事の費用は修繕積立金から拠出した」が 33 件(10.3%)、「検討したが実施には至らなかった」が 31 件(9.7%)となっている。

	全体	実施したことがあり、専有部分の給排水管工事の費用は各区分所有者が負担した	実施したことがあり、専有部分の給排水管工事の費用は修繕積立金から拠出した	今後実施する予定がある	検討したが実施には至らなかった	検討していない	無回答
回答数(件)	319	22	33	49	31	159	25
割合(%)	100.0	6.9	10.3	15.4	9.7	49.8	7.8

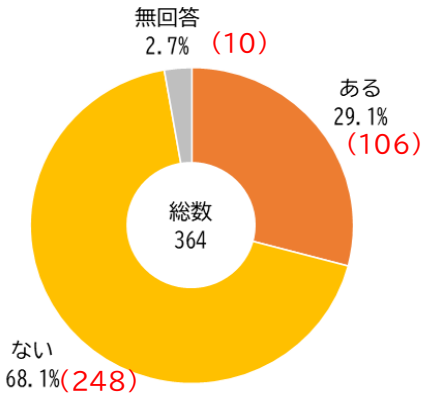


※ 総数は、大規模な計画修繕の実施回数が 1 回以上と回答した管理組合数

(15)省エネ改修工事の実施状況

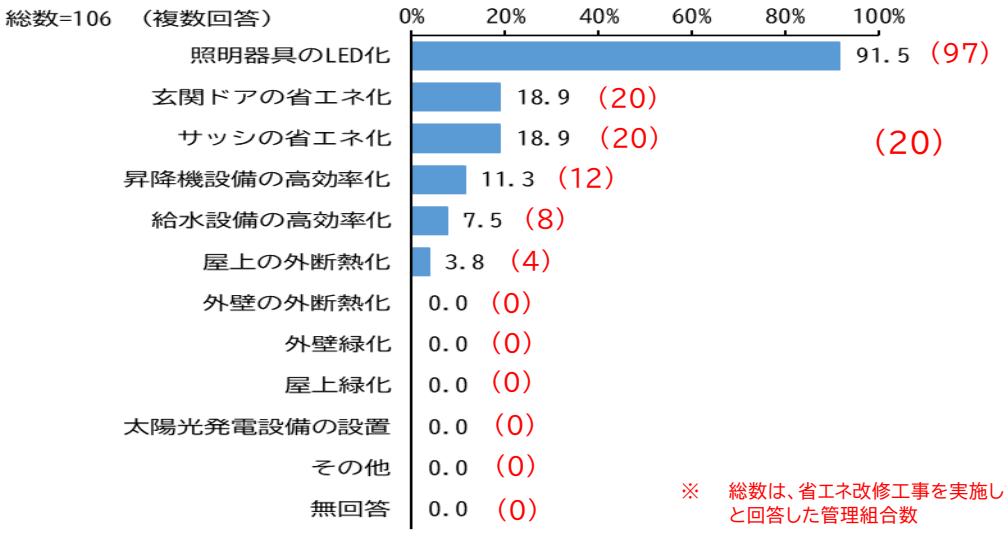
省エネ改修工事の実施状況は、「ない」が 248 件(68.1%)、「ある」が 106 件(29.1%)となっている。

	全体	ある	ない	無回答
回答数(件)	364	106	248	10
割合(%)	100.0	29.1	68.1	2.7



(16)実施した省エネ改修工事の内容

実施した省エネ改修工事の内容は、「照明器具の LED 化」が 97 件(91.5%)と最も多く、次いで「玄関ドアの省エネ化」と「サッシの省エネ化」が各 20 件(18.9%)、「昇降機設備の高効率化」が 12 件(11.3%)と続いている。

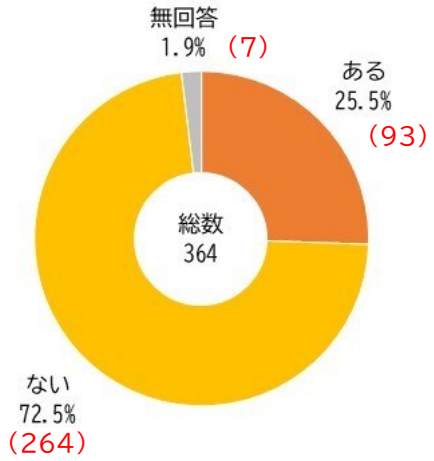


※ 総数は、省エネ改修工事を実施したことがあるがあると回答した管理組合数

(17)バリアフリー工事の実施状況

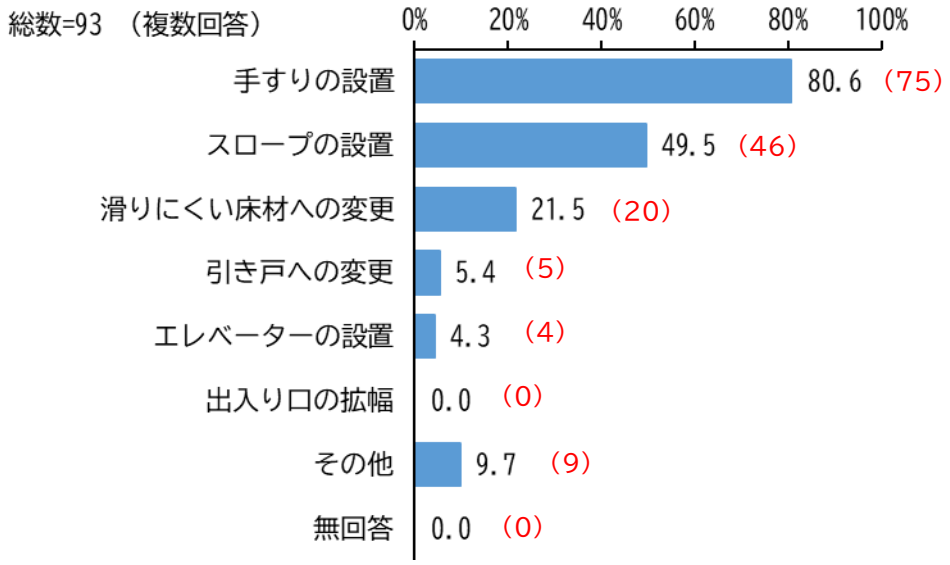
バリアフリー工事の実施状況は、「ない」が 264 件(72.5%)、「ある」が 93 件(25.5%)となっている。

	全体	ある	ない	無回答
回答数(件)	364	93	264	7
割合(%)	100.0	25.5	72.5	1.9



(18)実施したバリアフリー改修工事の内容

実施したバリアフリー改修工事の内容は、「手すりの設置」が 75 件(80.6%)と最も多く、次いで「スロープの設置」が 46 件(49.5%)、「滑りにくい床材への変更」が 20 件(21.5%)と続いている。

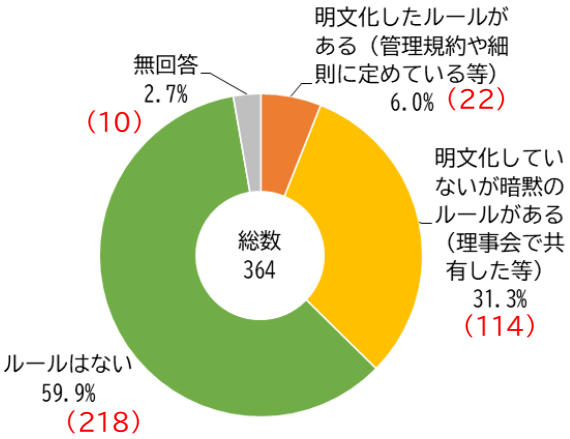


※ 総数は、バリアフリー改修工事を実施したことがあるがあると回答した管理組合数

(19)大規模な計画修繕の際の発注・業者選定に関するルールについて

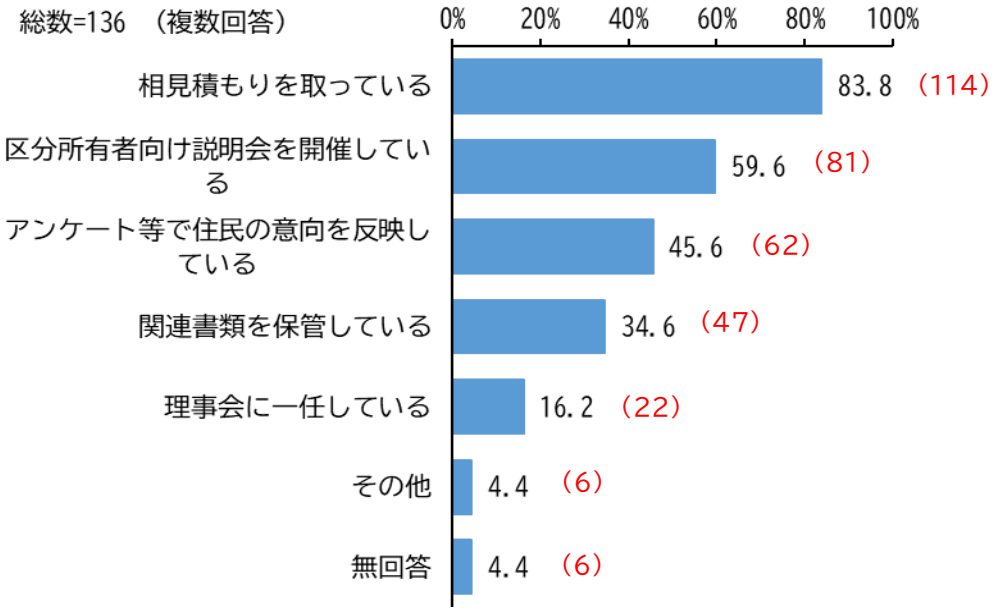
大規模な計画修繕の際の発注・業者選定に関するルールについては、「ルールはない」が 218 件(59.9%)と最も多く、「明文化していないが暗黙のルールがある(理事会で共有した等)」が114件(31.3%)、「明文化したルールがある(管理規約や細則に定めている等)」が 22 件(6.0%)となっている。

	全体	明文化したルールがある(管理規約や細則に定めている等)	明文化していないが暗黙のルールがある(理事会で共有した等)	ルールはない	無回答
回答数(件)	364	22	114	218	10
割合(%)	100.0	6.0	31.3	59.9	2.7



(20)大規模な修繕・改修工事の発注・業者選定の方法

大規模な修繕・改修工事の発注・業者選定の方法は、「相見積もりを取っている」が 114 件(83.8%)と最も多く、次いで「区分所有者向け説明会を開催している」が 81 件(59.6%)、「アンケート等で住民の意向を反映している」が 62 件(45.6%)と続いている。



※ 総数は、発注・業者選定に関するルールがあると回答した管理組合数

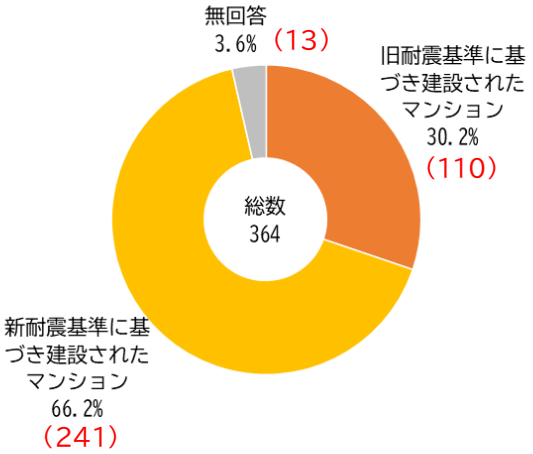
8　耐震・建替え等について

(1)耐震診断・耐震改修

①　旧耐震基準と新耐震基準

「旧耐震基準に基づき建設されたマンション」が 110 件(30.2%)、「新耐震基準に基づき建設されたマンション」が 241 件(66.2%)となっている。

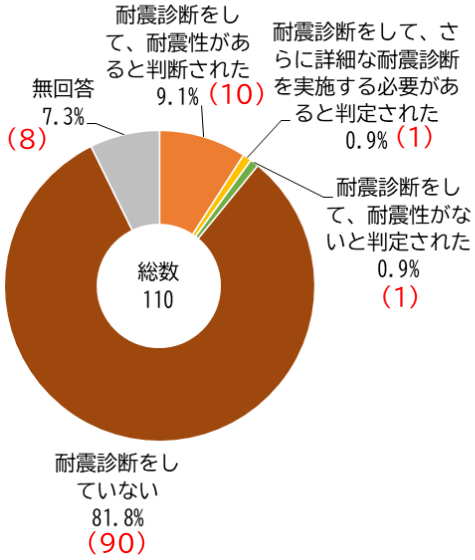
	全体	旧耐震基準に基づき建設されたマンション	新耐震基準に基づき建設されたマンション	無回答
回答数(件)	364	110	241	13
割合(%)	100.0	30.2	66.2	3.6



②　耐震診断の結果

旧耐震基準に基づき建設されたマンションについて耐震診断をした結果、「耐震性があると判定された」が10件(9.1%)、「さらに詳細な耐震診断を実施する必要があると判定された」が1件(0.9%)、「耐震性がないと判定された」が1件(0.9%)となっている。一方、「耐震診断をしていない」が90件(81.8%)となっている。

	全体	耐震診断をして、耐震性があると判断された	耐震診断をして、さらに詳細な耐震診断を実施する必要があると判定された	耐震診断をして、耐震性がないと判定された	耐震診断をしていない	無回答
回答数(件)	110	10	1	1	90	8
割合(%)	100.0	9.1	0.9	0.9	81.8	7.3



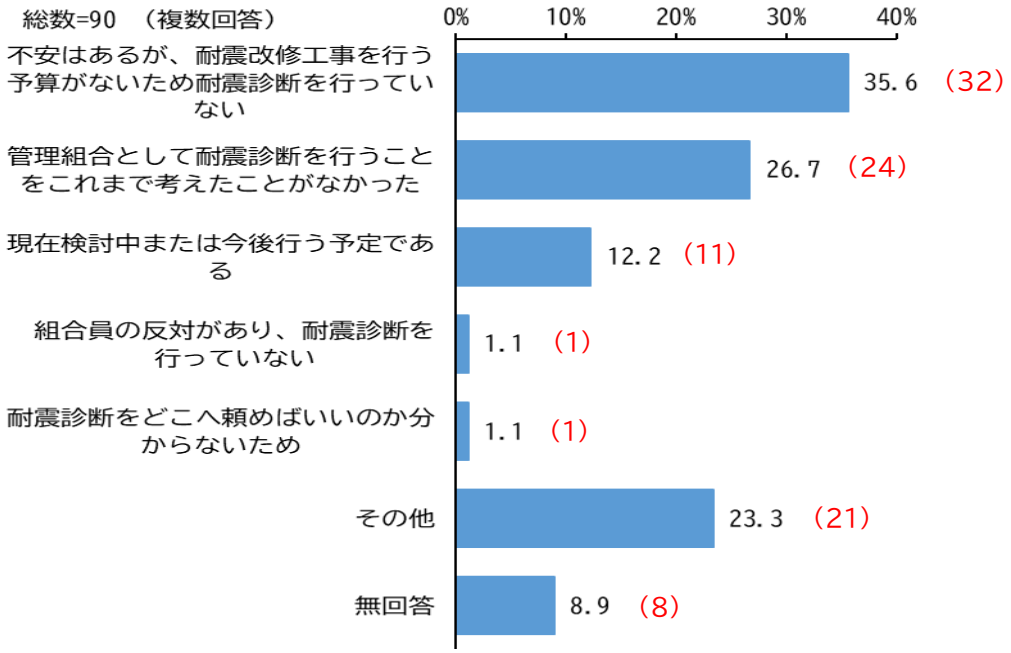
※　総数は、旧耐震基準のマンションであると回答した管理組合数

③　耐震性がないと判定された後の耐震改修の実施

耐震性がないと判定された1件のマンションは、「耐震改修を実施する予定はない」となっている。

④ 耐震診断を行っていない理由

耐震診断を行っていない理由は、「不安はあるが、耐震改修工事を行う予算がないため耐震診断を行っていない」が32件(35.6%)と最も多く、次いで「管理組合として耐震診断を行うことをこれまで考えたことがなかった」が24件(26.7%)、「現在検討中または今後行う予定である」が11件(12.2%)と続いている。



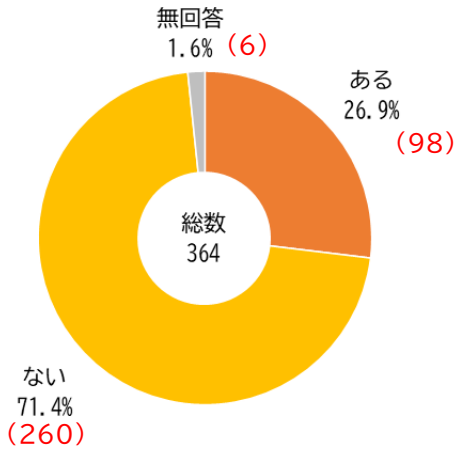
※ 総数は、旧耐震基準のマンションでかつ耐震基準をしていないと回答した管理組合数

(2)老朽化対策

① 老朽化対策についての議論の有無

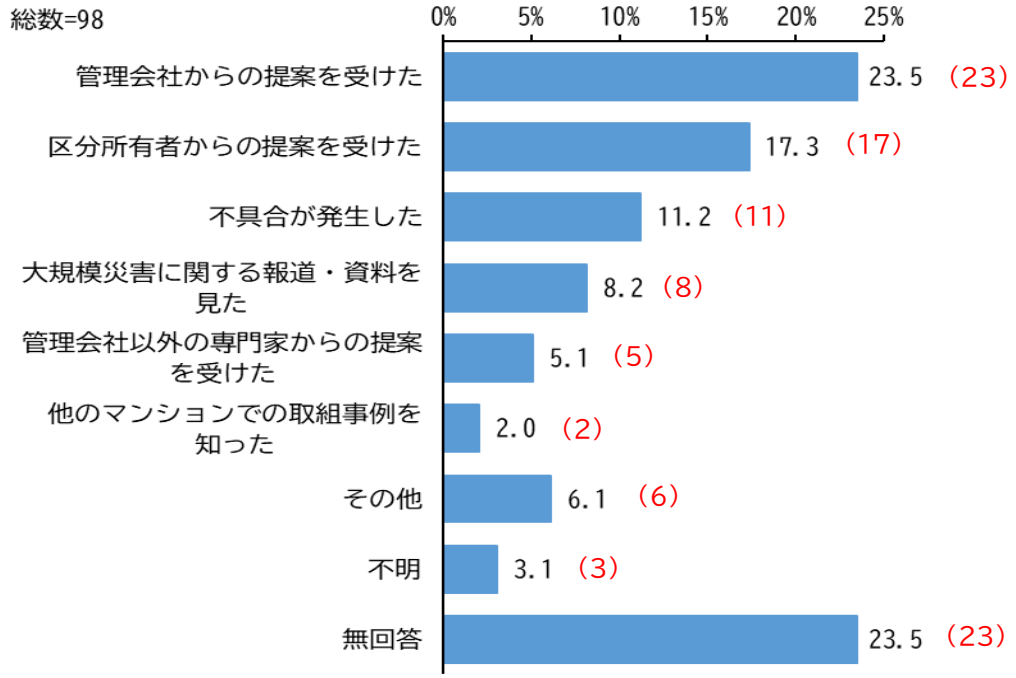
老朽化対策についての議論の有無は、「ない」が260件(71.4%)、「ある」が98件(26.9%)となっている。

	全体	ある	ない	無回答
回答数(件)	364	98	260	6
割合(%)	100.0	26.9	71.4	1.6



② 老朽化対策の議論のきっかけ

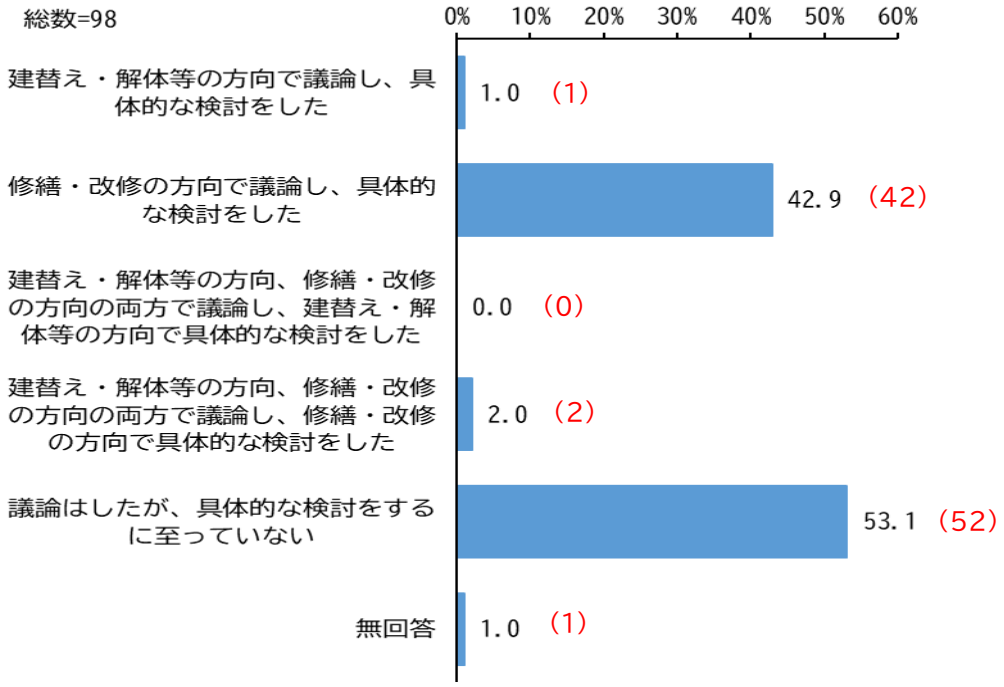
老朽化対策の議論のきっかけは、「管理会社からの提案を受けた」が23件(23.5%)と最も多く、次いで「区分所有者からの提案を受けた」が17件(17.3%)、「不具合が発生した」が11件(11.2%)、「大規模災害に関する報道・資料を見た」が8件(8.2%)と続いている。



※ 総数は、老朽化対策について議論したことがあると回答した管理組合数

③ 老朽化対策についての検討状況

老朽化対策についての検討状況は、「議論はしたが，具体的な検討をするに至っていない」が52件(53.1%)と最も多く、次いで「修繕・改修の方向で議論し，具体的な検討をした」が42件(42.9%)となっている。



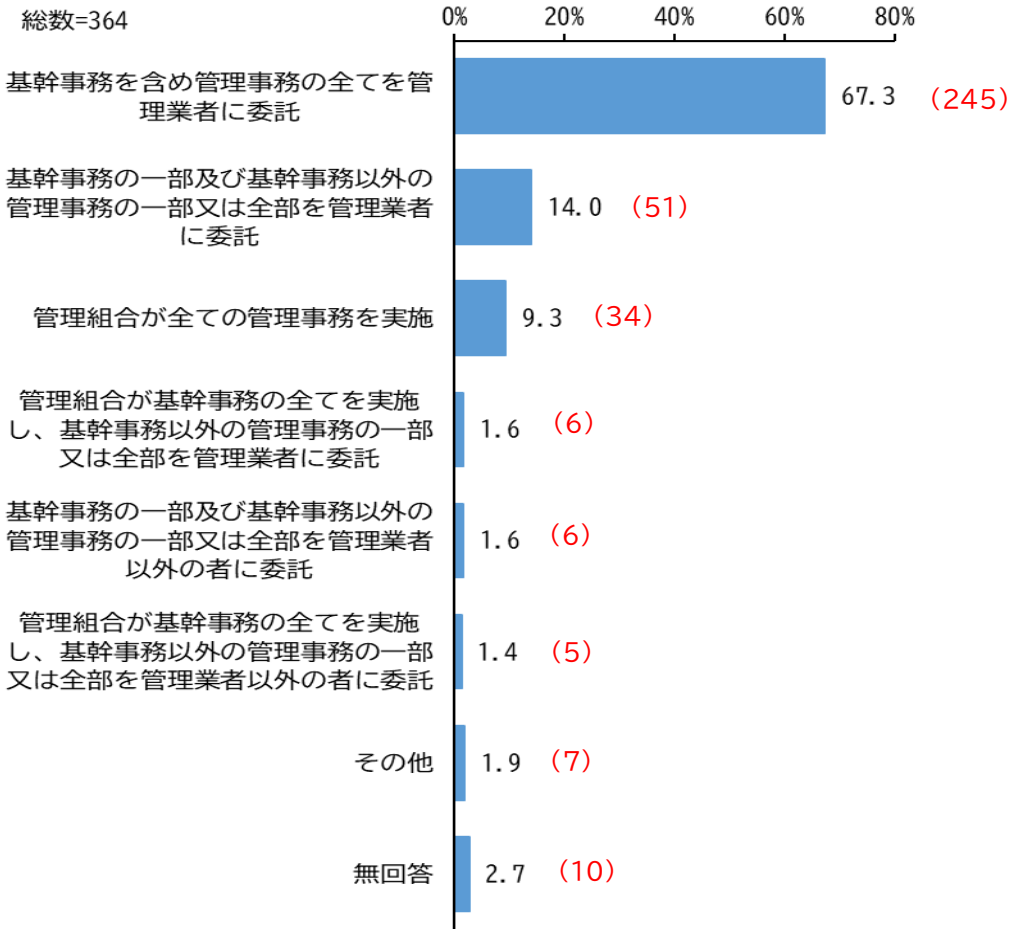
※ 総数は、老朽化対策について議論したことがあると回答した管理組合数

9　管理事務について

(1)管理事務の状況

① 管理事務の状況

管理事務の状況は、「基幹事務を含め管理事務の全てを管理業者に委託」が245件(67.3%)と最も多く、次いで「基幹事務の一部及び基幹事務以外の管理事務の一部又は全部を管理業者に委託」が51件(14.0%)、「管理組合が全ての管理事務を実施」が34件(9.3%)と続いている。



・マンションの完成年次別および総戸数規模別集計

「管理組合が全ての管理事務を実施」している自主管理マンションは、完成年次が古いほど、また規模が小さいほど多い傾向となっている。

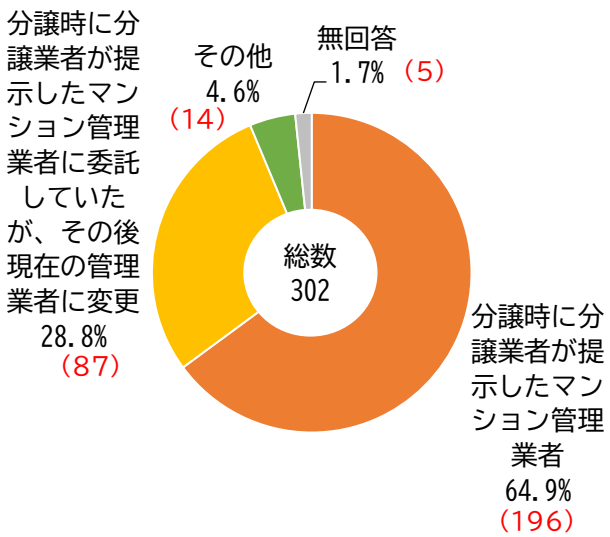
		全体	基幹事務を含め管理事務の全てを管理業者に委託	基幹事務の一部及び基幹事務以外の管理事務の一部又は全部を管理業者に委託	管理組合が基幹事務の全てを実施し、基幹事務以外の管理事務の一部又は全部を管理業者に委託	基幹事務の一部及び基幹事務以外の管理事務の一部又は全部を管理業者に委託	管理組合が基幹事務の全てを実施し、基幹事務以外の管理事務の一部又は全部を管理業者以外の者に委託	管理組合が全ての管理事務を実施	その他	無回答
	全体	364	245	51	6	6	5	34	7	10
		100.0	67.3	14.0	1.6	1.6	1.4	9.3	1.9	2.7
完成年次別	昭和49年以前	49	22	7	1	2	2	12	2	1
		100.0	44.9	14.3	2.0	4.1	4.1	24.5	4.1	2.0
	～昭和54年	34	8	4	2	2	2	12	2	2
		100.0	23.5	11.8	5.9	5.9	5.9	35.3	5.9	5.9
	～昭和59年	32	13	5	3	-	1	5	2	3
		100.0	40.6	15.6	9.4	-	3.1	15.6	6.3	9.4
	～平成元年	37	27	8	-	1	-	1	-	-
		100.0	73.0	21.6	-	2.7	-	2.7	-	-
	～平成6年	43	35	7	-	-	-	-	-	1
		100.0	81.4	16.3	-	-	-	-	-	2.3
	～平成11年	63	55	5	-	-	-	2	1	-
		100.0	87.3	7.9	-	-	-	3.2	1.6	-
	～平成16年	42	32	9	-	-	-	-	-	1
		100.0	76.2	21.4	-	-	-	-	-	2.4
	～平成21年	29	26	3	-	-	-	-	-	-
		100.0	89.7	10.3	-	-	-	-	-	-
	～平成26年	10	8	1	-	-	-	-	-	1
		100.0	80.0	10.0	-	-	-	-	-	10.0
	～令和元年	9	6	1	-	1	-	1	-	-
		100.0	66.7	11.1	-	11.1	-	11.1	-	-
	令和2年以降	11	9	1	-	-	-	-	-	1
		100.0	81.8	9.1	-	-	-	-	-	9.1
	無回答	5	4	-	-	-	-	1	-	-
		100.0	80.0	-	-	-	-	20.0	-	-

		全体	基幹事務を含め管理事務の全てを管理業者に委託	基幹事務の一部及び基幹事務以外の管理事務の一部又は全部を管理業者に委託	管理組合が基幹事務の全てを実施し、基幹事務以外の管理事務の一部又は全部を管理業者に委託	基幹事務の一部及び基幹事務以外の管理事務の一部又は全部を管理業者以外の者に委託	管理組合が基幹事務の全てを実施し、基幹事務以外の管理事務の一部又は全部を管理業者以外の者に委託	管理組合が全ての管理事務を実施	その他	無回答
	全体	364	245	51	6	6	5	34	7	10
		100.0	67.3	14.0	1.6	1.6	1.4	9.3	1.9	2.7
総戸数規模別	20戸以下	34	11	2	-	1	1	12	6	1
		100.0	32.4	5.9	-	2.9	2.9	35.3	17.6	2.9
	21～30戸	31	19	3	-	-	-	9	-	-
		100.0	61.3	9.7	-	-	-	29.0	-	-
	31～50戸	115	85	17	1	-	2	7	-	3
		100.0	73.9	14.8	0.9	-	1.7	6.1	-	2.6
	51～75戸	85	65	11	1	2	-	2	-	4
		100.0	76.5	12.9	1.2	2.4	-	2.4	-	4.7
	76～100戸	37	27	5	-	2	1	2	-	-
		100.0	73.0	13.5	-	5.4	2.7	5.4	-	-
	101～150戸	25	17	5	1	-	1	-	-	1
		100.0	68.0	20.0	4.0	-	4.0	-	-	4.0
	151～200戸	11	8	3	-	-	-	-	-	-
		100.0	72.7	27.3	-	-	-	-	-	-
	201～300戸	10	7	2	-	-	-	-	1	-
		100.0	70.0	20.0	-	-	-	-	10.0	-
	301～500戸	5	4	1	-	-	-	-	-	-
		100.0	80.0	20.0	-	-	-	-	-	-
	501戸以上	10	2	2	3	-	-	2	-	1
		100.0	20.0	20.0	30.0	-	-	20.0	-	10.0
	無回答	1	-	-	-	1	-	-	-	-
		100.0	-	-	-	100.0	-	-	-	-

② マンション管理業者の決定方法

マンション管理業者の決定方法は、「分譲時に分譲業者が提示したマンション管理業者」が196件(64.9%)と最も多く、次いで「分譲時に分譲業者が提示したマンション管理業者に委託していたが、その後現在の管理業者に変更」が87件(28.8%)となっている。

	全体	分譲時に分譲業者が提示したマンション管理業者	分譲時に分譲業者が提示したマンション管理業者に委託していたが、その後現在の管理業者に変更	その他	無回答
回答数(件)	302	196	87	14	5
割合(%)	100.0	64.9	28.8	4.6	1.7

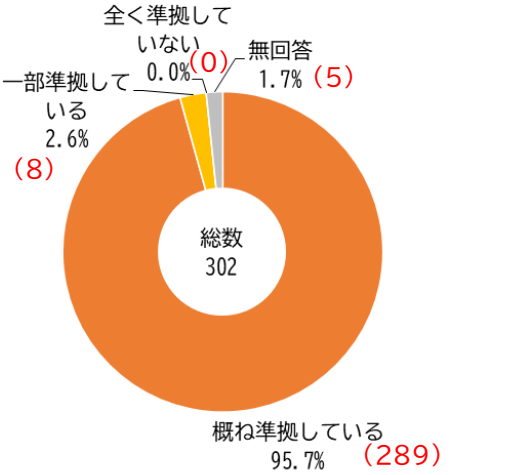


※ 総数は、管理事務を管理業者に委託していると回答した管理組合数

③ マンション標準管理委託契約の準拠状況

マンション標準管理委託契約の準拠状況は、「概ね準拠している」が289件(95.7%)、「一部準拠している」が8件(2.6%)となっている。

	全体	概ね準拠している	一部準拠している	全く準拠していない	無回答
回答数(件)	302	289	8	-	5
割合(%)	100.0	95.7	2.6	-	1.7



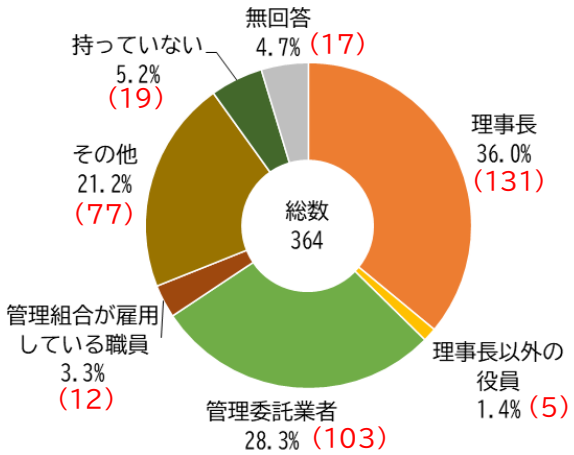
※ 総数は、管理事務を管理業者に委託していると回答した管理組合数

(2)書類の保管者

① 設計図書の保管者

設計図書の保管者は、「理事長」が131件(36.0%)と最も多く、次いで「管理委託業者」が103件(28.3%)となっている。一方、「持っていない」は19件(5.2%)となっている。

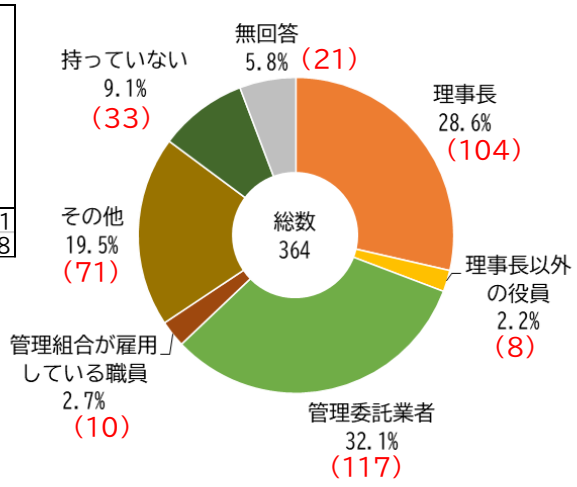
	全体	理事長	理事長以外の役員	管理委託業者	管理組合が雇用している職員	その他	持っていない	無回答
回答数(件)	364	131	5	103	12	77	19	17
割合(%)	100.0	36.0	1.4	28.3	3.3	21.2	5.2	4.7



② 長期修繕計画の保管者

長期修繕計画の保管者は、「管理委託業者」が117件(32.1%)と最も多く、次いで「理事長」が104件(28.6%)となっている。一方、「持っていない」は33件(9.1%)となっている。

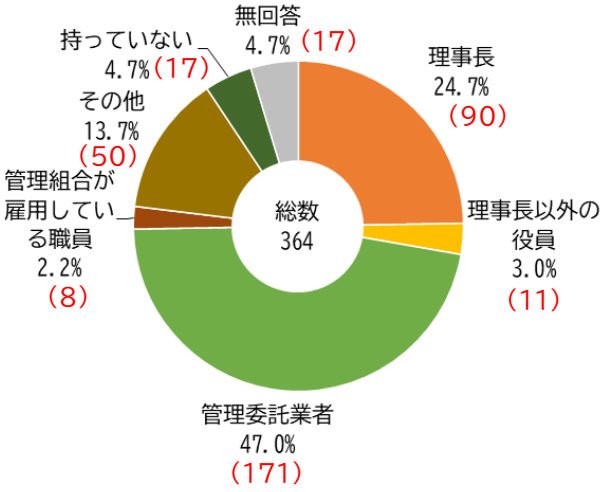
	全体	理事長	理事長以外の役員	管理委託業者	管理組合が雇用している職員	その他	持っていない	無回答
回答数(件)	364	104	8	117	10	71	33	21
割合(%)	100.0	28.6	2.2	32.1	2.7	19.5	9.1	5.8



③ 修繕履歴の保管者

修繕履歴の保管者は、「管理委託業者」が171件(47.0%)と最も多く，次いで「理事長」が90件(24.7%)となっている。一方、「持っていない」は17件(4.7%)となっている。

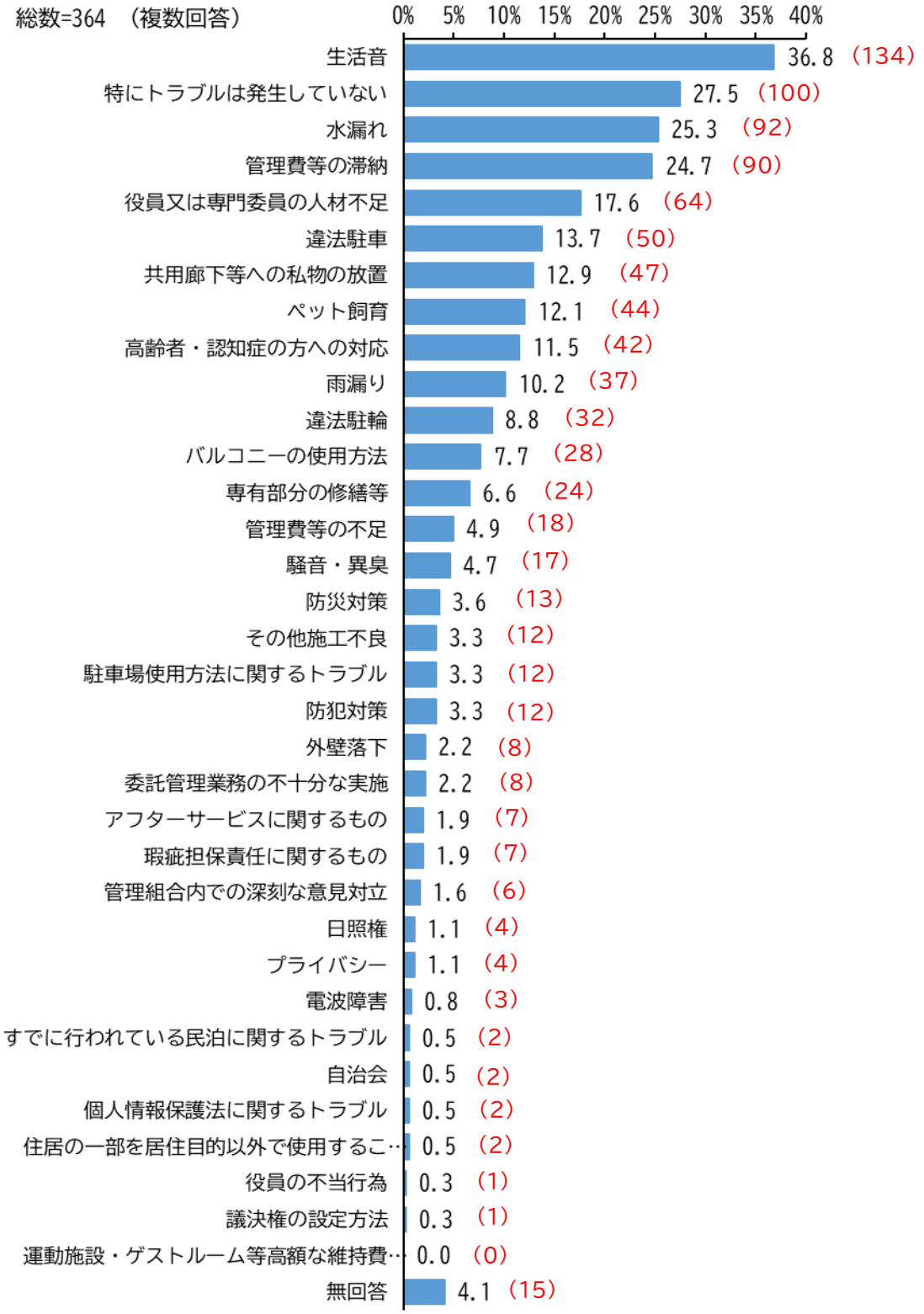
	全体	理事長	理事長以外の役員	管理委託業者	管理組合が雇用している職員	その他	持っていない	無回答
回答数(件)	364	90	11	171	8	50	17	17
割合(%)	100.0	24.7	3.0	47.0	2.2	13.7	4.7	4.7



10 トラブルの発生状況について

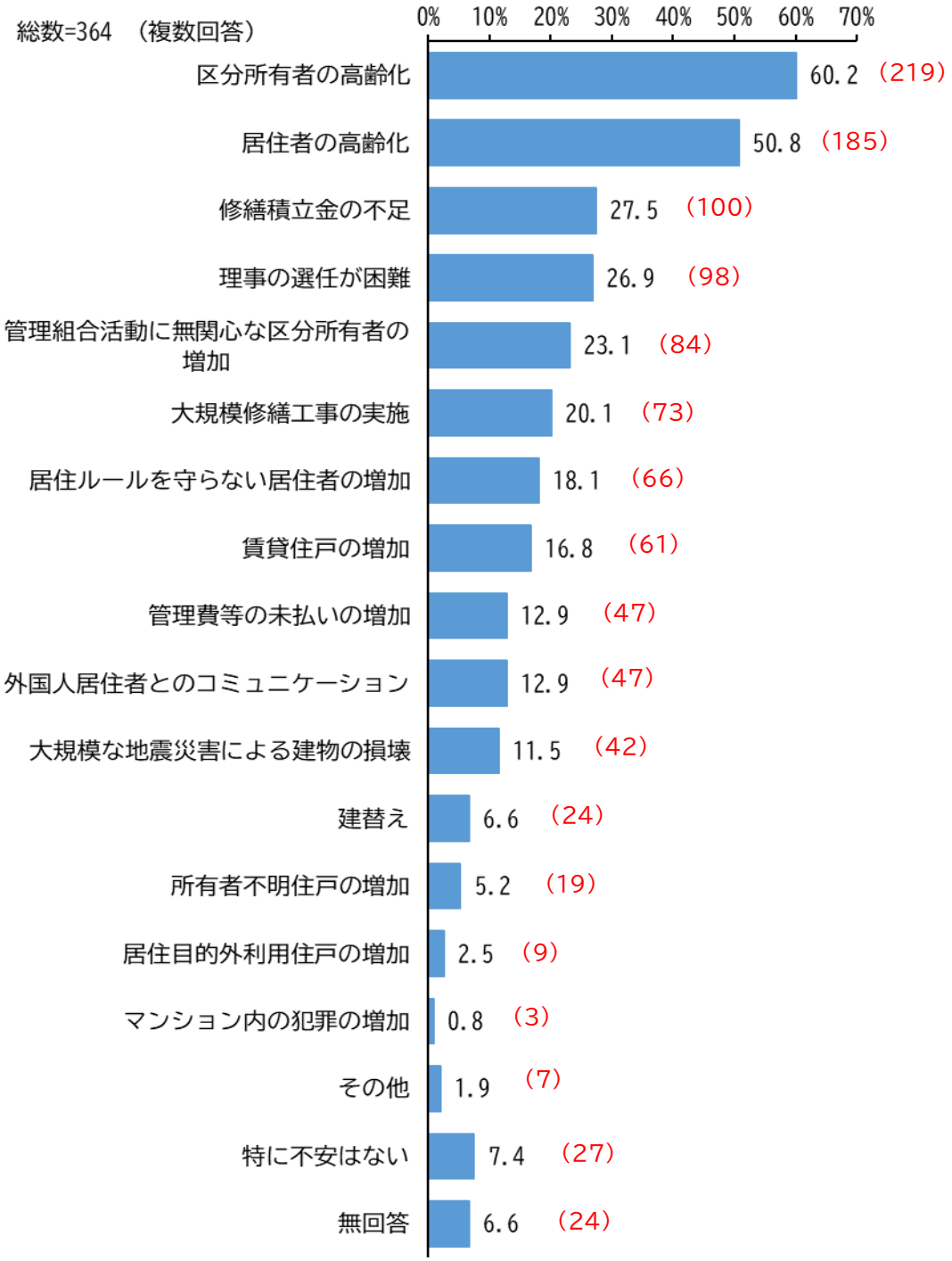
(1)トラブルの発生状況

トラブルの発生状況は、「生活音」が134件(36.8%)と最も多く、次いで「水漏れ」が92件(25.3%)、「管理費等の滞納」が90件(24.7%)、「役員又は専門委員の人材不足」が64件(17.6%)、「違法駐車」が50件(13.7%)、「共用廊下等への私物の放置」が47件(12.9%)、「ペット飼育」が44件(12.1%)、「高齢者・認知症の方への対応」が42件(11.5%)と続いている。一方、「特にトラブルは発生していない」が100件(27.5%)となっている。



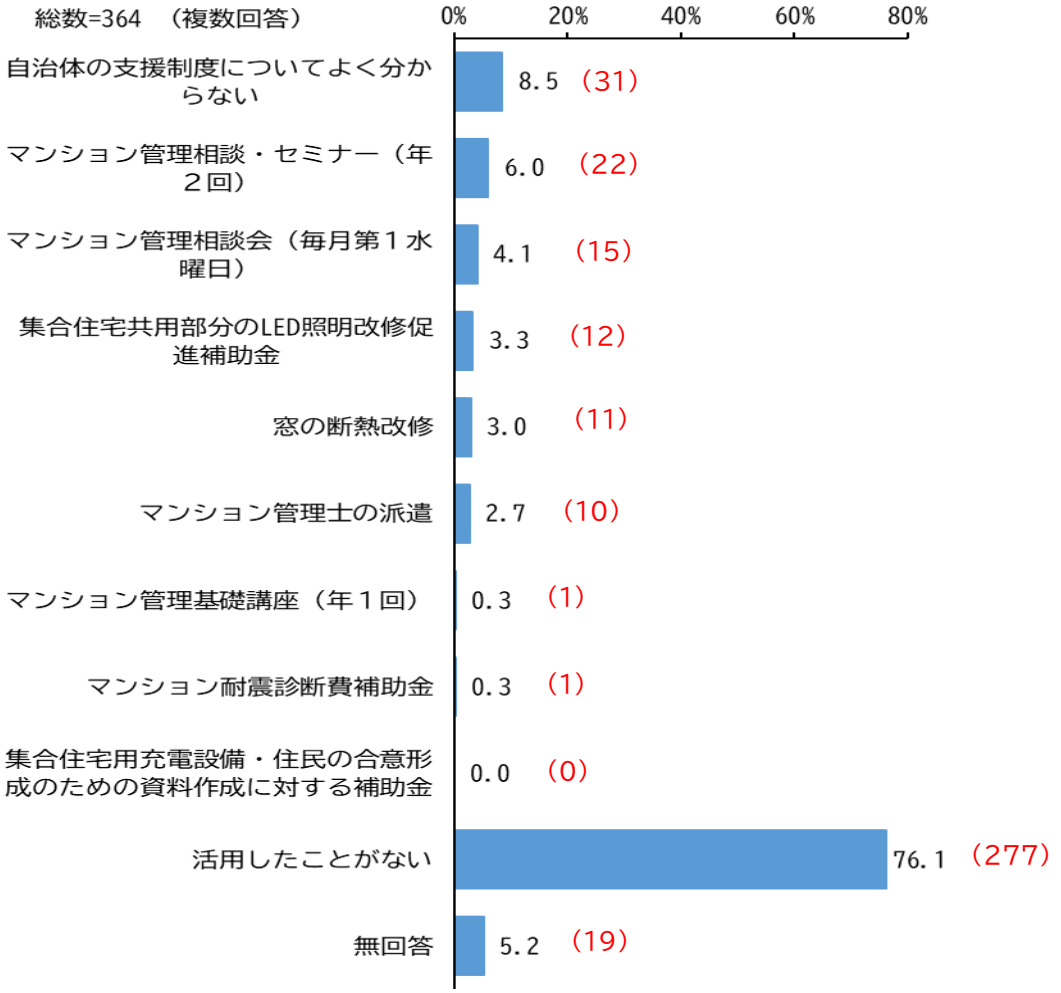
(2)管理組合運営していく上での不安な点

管理組合運営していく上での不安な点は、「区分所有者の高齢化」が219件(60.2%)と最も多く、次いで「居住者の高齢化」が185件(50.8%)、「修繕積立金の不足」が100件(27.5%)、「理事の選任が困難」が98件(26.9%)と続いている。



11 松戸市のマンション施策について

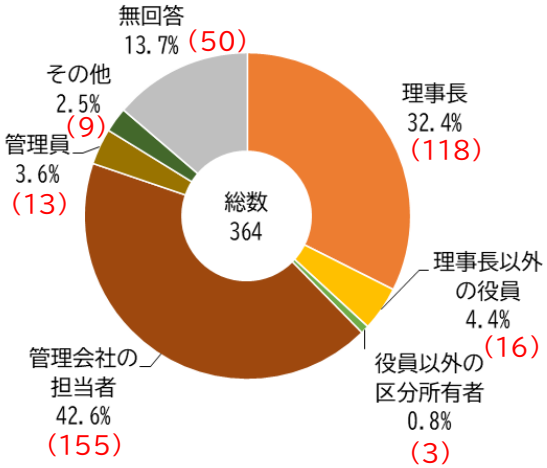
松戸市及び松戸市の外郭団体が実施する支援制度のうち活用したことのあるものは、「マンション管理相談・セミナー(年2回)」が 22 件(6.0%)と最も多く、次いで「マンション管理相談会(毎月第1水曜日)」が 15 件(4.1%)、「集合住宅共用部分の LED 照明改修促進補助金」が 12 件 3.3(%)と続いている。一方、「活用したことがない」が 277 件(76.1%)、「自治体の支援制度についてよく分からない」が 31 件(8.5%)となっている。



12 アンケートの回答者

本調査票の回答者は、「管理会社の担当者」が 155 件(42.6%)と最も多く、次いで「理事長」が 118 件(32.4%)、「理事長以外の役員」が 16 件(4.4%)、「管理員」が 13 件(3.6%)と続いている。

	全体	理事長	理事長以外の役員	役員以外の区分所有者	管理会社の担当者	管理員	その他	無回答
回答数(件)	364	118	16	3	155	13	9	50
割合(%)	100.0	32.4	4.4	0.8	42.6	3.6	2.5	13.7



13 アンケート調査結果の概要

項 目	結 果 概 要
マンションの概要について	・所在地域は本庁に39.8%と最も多い ・建築年は「1991～2000年」に建築されたものが31.9%と最も多い ・階数は「6～10階建」が56.3%と最も多い ・住宅戸数は「31～50戸」が31.3%と最も多い ・附属する施設・設備は「オートロック」が55.8%、「宅配ボックス」が51.1%、「24時間ごみ捨て可能なごみステーション」が47.5%、「集会室（キッズルーム含む）」が34.1% 等
マンション管理に関する国の取組について	・認知状況は「マンション管理適正評価制度」が64.3%、「マンション管理計画認定制度」が62.4%、「令和3年度に改正されたマンション標準管理規約の内容」が53.0% 等
管理組合の運営について	・管理者の選任は「管理組合代表者（理事長）」が89.2%、「マンション管理業者」が4.5% ・総会の開催は「年に1回以上」が97.6% ・総会議事録の広報は「各戸配布」が80.3%と最も多い ・役員の任期は「1年」が60.2%、「2年」が35.0%で、選任方法は「順番」が79.9%、「立候補」が34.2% 等 ・理事会の開催は「月に1回程度」が42.1%、「2カ月に1回程度」が35.3% ・専門委員会は「大規模修繕や長期修繕計画に関するもの」が36.5%と最も多い ・組合員名簿を有する割合は89.3%、居住者名簿を有する割合は83.0%
管理規約の作成・改正及び民泊への対応について	・管理規約を有する割合は98.4% ・管理規約を改正したことのある割合は91.9% ・「令和3年度改正後の標準管理規約に概ね準拠している」が45.0% ・「民泊を全面禁止とした」が82.7%
管理組合の経理について	・「修繕積立金を徴収している」が96.4% ・徴収額は「長期修繕計画で算出された必要額に基づき決めた」が74.6% ・修繕積立金は「均等積立方式」が52.7%、「段階増額積立方式」が26.2.% ・段階増額積立方式で「計画通りの額まで増額ができた」が66.3% ・区分経理は「管理費会計、修繕積立金会計の2会計」が87.2%、「管理費会計、修繕積立金会計、駐車場会計の3会計」が5.4% ・管理費又は修繕積立金の滞納（3ヶ月以上）している住戸がある割合は36.1%

長期修繕計画について	・長期修繕計画を有する割合は88.7% ・「過去7年以内に作成・見直しが行われた」が78.6% ・「長期修繕計画作成ガイドライン」に準拠しているが73.4% ・計画期間は「30年以上」が74.6% ・大規模修繕工事の回数は「2 回」が 58.9%、「3 回以上」が 23.5% ・「5年ごとを目安に定期的に見直している」が54.8% ・「総会で決議している」が83.0%
修繕について	・計画修繕の実施周期は「12～15年」が74.8%、「6～11年」が9.8% ・修繕積立金のみで実施した割合は 82.1% ・省エネ改修工事の実施割合は 29.1%、バリアフリー工事の実施割合は 25.5%
耐震・建替え等について	・「旧耐震基準のマンション」が30.2%、「新耐震基準のマンション」が66.2% ・老朽化対策についての議論をしたことのある割合は26.9%
管理事務について	・「基幹事務を含め全てを管理業者に委託」が67.3%、「管理組合が全ての管理事務を実施（自主管理）」が9.3% ・マンション標準管理委託契約に「概ね準拠している」が95.7%
トラブルの発生状況	・「生活音」が36.8%、「水漏れ」が25.3%、「管理費等の滞納」が24.7%　等、一方「特にトラブルは発生していない」が27.5% ・管理組合運営の不安な点は「区分所有者の高齢化」が60.2%、「居住者の高齢化」が50.8%、「修繕積立金の不足」が27.5%、「理事の選任が困難」が26.9%　等
松戸市のマンション施策について	・活用したことのあるものは「マンション管理相談・セミナー（年2回）」が 6.0%、「マンション管理相談会（毎月第1水曜日）」が 4.1%　等、一方「活用したことがない」が76.1%

第5章　建物実態調査(現地調査)

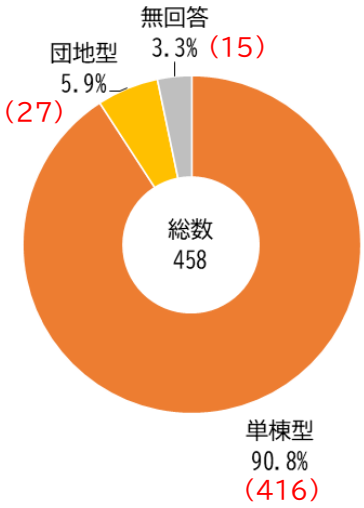
マンションの所在確認、物理的現状評価(設備・管理・劣化状況等)を目的として、マンション管理士による現地訪問調査を実施した。アンケート調査票が未着のマンション、回答がないマンションや助言・指導の対象となる 458 件を訪問し、調査員が以下の項目について目視で確認して記録し、その際にアンケート調査票の提出依頼を行った。

1　建物の形態

(1)単棟型・団地型

単棟型が全体の90.8%で、昭和60年～平成元年は100%単棟型である。一方、団地型は全体の5.9%となっており、そのピークは昭和50～54年で団地型の29.6%を占め、平成27年以降のものは見られない。

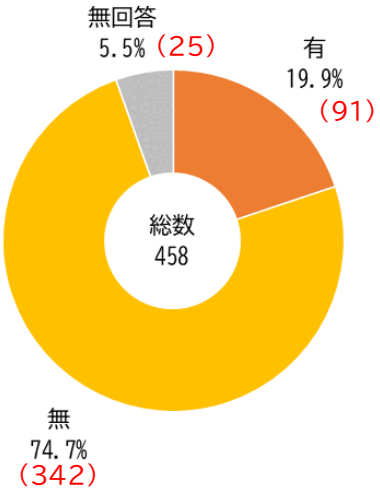
		全体	単棟型	団地型	無回答
	全体	458 100.0	416 90.8	27 5.9	15 3.3
建築竣工年別	昭和49年以前	42 100.0	37 88.1	3 7.1	2 4.8
	～昭和54年	55 100.0	45 81.8	8 14.5	2 3.6
	～昭和59年	40 100.0	35 87.5	2 5.0	3 7.5
	～平成元年	38 100.0	38 100.0	- -	- -
	～平成6年	47 100.0	44 93.6	1 2.1	2 4.3
	～平成11年	70 100.0	67 95.7	2 2.9	1 1.4
	～平成16年	42 100.0	39 92.9	3 7.1	- -
	～平成21年	53 100.0	47 88.7	3 5.7	3 5.7
	～平成26年	13 100.0	10 76.9	3 23.1	- -
	～令和元年	14 100.0	12 85.7	- -	2 14.3
	令和2年以降	4 100.0	4 100.0	- -	- -
	目視確認不可	36 100.0	35 97.2	1 2.8	- -
	無回答	4 100.0	3 75.0	1 25.0	- -



(2)店舗利用

店舗有とするものが19.9%、無とするものが74.7%となっている。住戸数規模別で見ると、店舗有とするものが20戸以下で37.6%、21～30戸で25.0%となっており、規模が小さいほど有の傾向がある。

		全体	有	無	無回答
	全体	458 100.0	91 19.9	342 74.7	25 5.5
住戸数別	20戸以下	93 100.0	35 37.6	53 57.0	5 5.4
	21～30戸	68 100.0	17 25.0	48 70.6	3 4.4
	31～50戸	132 100.0	17 12.9	108 81.8	7 5.3
	51～75戸	70 100.0	13 18.6	51 72.9	6 8.6
	76～100戸	38 100.0	4 10.5	33 86.8	1 2.6
	101～150戸	25 100.0	2 8.0	23 92.0	- -
	151～200戸	13 100.0	1 7.7	11 84.6	1 7.7
	201～300戸	7 100.0	1 14.3	6 85.7	- -
	301～500戸	4 100.0	- -	4 100.0	- -
	501戸以上	3 100.0	- -	3 100.0	- -
	無回答	5 100.0	1 20.0	2 40.0	2 40.0

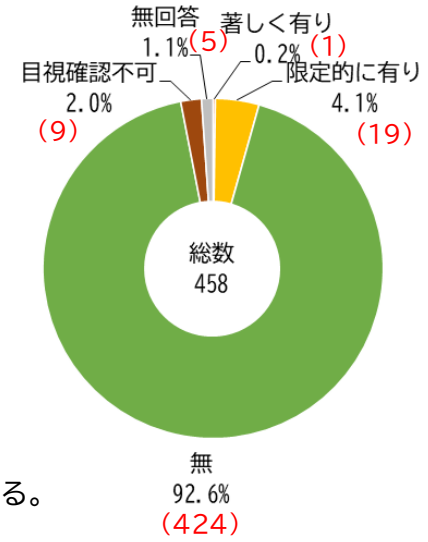


2　劣化等の状況

(1)外壁等の剥がれ

外壁等の剥がれは、「著しく有り」が 1 件(0.2%)、「限定的に有り」が 19 件(4.1%)、「無」が 424 件(92.6%)、「目視確認不可」が 9 件(2.0%)となっている。

	全体	著しく有り	限定的に有り	無	目視確認不可	無回答
管理組合数	458	1	19	424	9	5
割合(%)	100.0	0.2	4.1	92.6	2.0	1.1



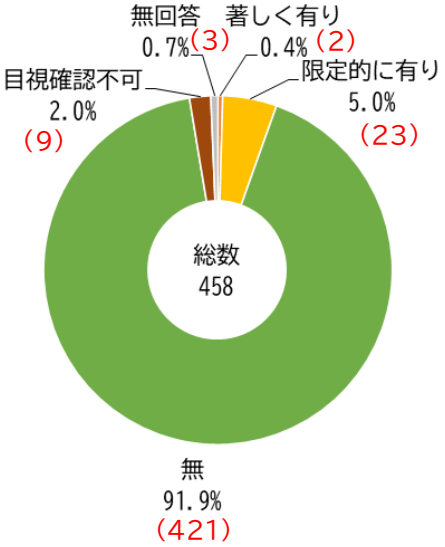
・マンションの完成年次別集計

「著しく有り」とされた 1 件のマンションは、築 50 年のものとなっている。

(2)外壁等のひび割れ

外壁等のひび割れは、「著しく有り」が 2 件(0.4%)、「限定的に有り」が 23 件(5.0%)、「無」が 421 件(91.9%)、「目視確認不可」が 9 件(2.0%)となっている。

	全体	著しく有り	限定的に有り	無	目視確認不可	無回答
管理組合数	458	2	23	421	9	3
割合(%)	100.0	0.4	5.0	91.9	2.0	0.7



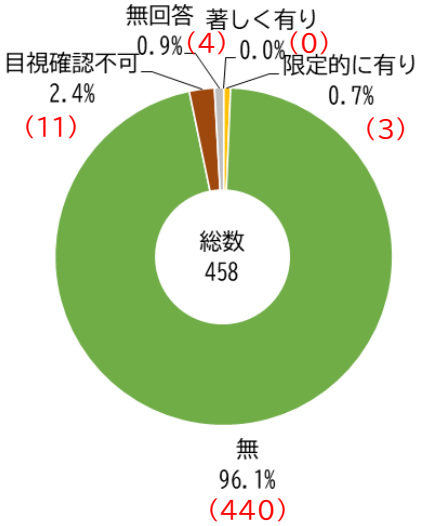
・マンションの完成年次別集計

「著しく有り」とされた 2 件のマンションは、築 50 年以上のもので、うち 1 件は(1)で「著しく有り」とされたものである。

(3)鉄筋鉄骨の露出・腐食

鉄筋鉄骨の露出・腐食は、「著しく有り」が 0 件(0%)、「限定的に有り」が 3 件(0.7%)、「無」が 440 件(96.1%)、「目視確認不可」が 11 件(2.4%)となっている。

	全体	著しく有り	限定的に有り	無	目視確認不可	無回答
管理組合数	458	-	3	440	11	4
割合(%)	100.0	-	0.7	96.1	2.4	0.9



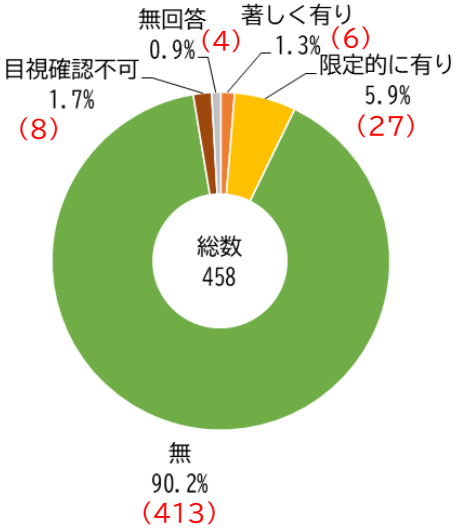
・マンションの完成年次別集計

鉄筋鉄骨の露出・腐食が「著しく有り」とされたマンションはなく、「限定的に有り」の 3 件は築 40 年以上となっている。

(4)鉄部のさび(扉、手すり、屋根等)

鉄部のさび(扉、手すり、屋根等)は、「著しく有り」が 6 件(1.3%)、「限定的に有り」が 27 件(5.9%)、「無」が 413 件(90.2%)、「目視確認不可」が 8 件(1.7%)となっている。

	全体	著しく有り	限定的に有り	無	目視確認不可	無回答
管理組合数	458	6	27	413	8	4
割合(%)	100.0	1.3	5.9	90.2	1.7	0.9



・マンションの完成年次別集計

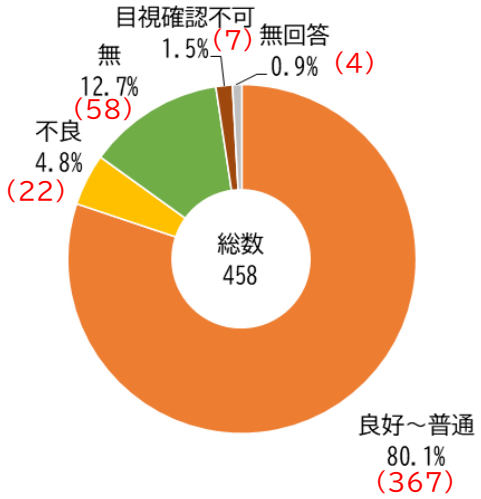
「著しく有り」とされた 6 件のマンションのうち、築 50 年以上が 4 件、築 45 年程度のものが 1 件、築 35 年程度のものが 1 件となっている。

3　共用部分の状況

(1)植栽の状況

植栽の状況は、「良好～普通」が 367 件(80.1%)、「不良」が 22 件(4.8%)、「無」が 58 件(12.7%)、「目視確認不可」が 7 件(1.5%)となっている。

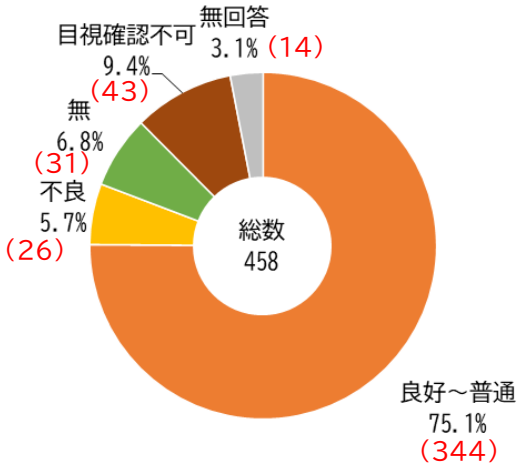
	全体	良好～普通	不良	無	目視確認不可	無回答
管理組合数	458	367	22	58	7	4
割合(%)	100.0	80.1	4.8	12.7	1.5	0.9



(2)駐輪状況

駐輪状況は、「良好～普通」が 344 件(75.1%)、「不良」が 26 件(5.7%)、「無」が 31 件(6.8%)、「目視確認不可」が 43 件(9.4%)となっている。

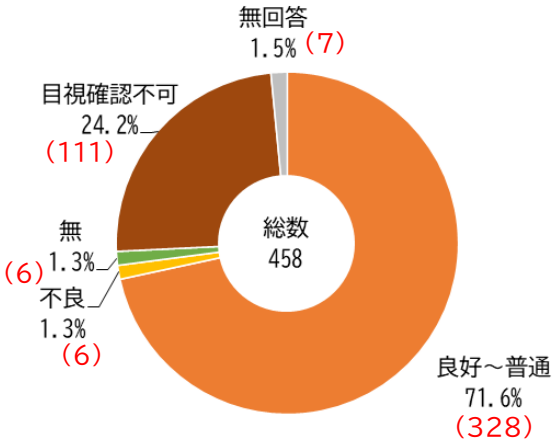
	全体	良好～普通	不良	無	目視確認不可	無回答
管理組合数	458	344	26	31	43	14
割合(%)	100.0	75.1	5.7	6.8	9.4	3.1



(3)バルコニーの状況(物置、室内化等)

バルコニーの状況(物置、室内化等)は、「良好～普通」が 328 件(71.6%)、「不良」が 6 件(1.3%)、「無」が 6 件(1.3%)、「目視確認不可」が 111 件(24.2%)となっている。

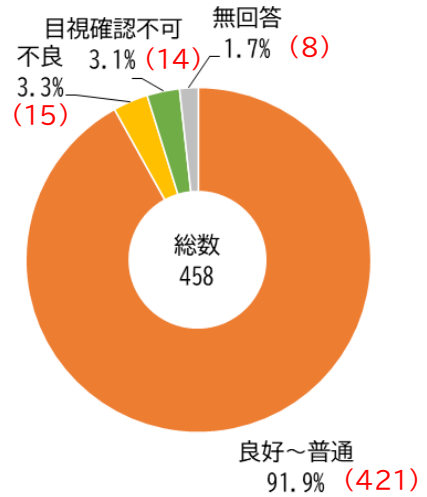
	全体	良好～普通	不良	無	目視確認不可	無回答
管理組合数	458	328	6	6	111	7
割合(%)	100.0	71.6	1.3	1.3	24.2	1.5



(4)ゴミ・不用品の放置状況

ゴミ・不用品の放置状況は、「良好～普通」が 421 件(91.9%)、「不良」が 15 件(3.3%)、「目視確認不可」が 14 件(3.1%)となっている。

	全体	良好～普通	不良	目視確認不可	無回答
管理組合数	458	421	15	14	8
割合(%)	100.0	91.9	3.3	3.1	1.7

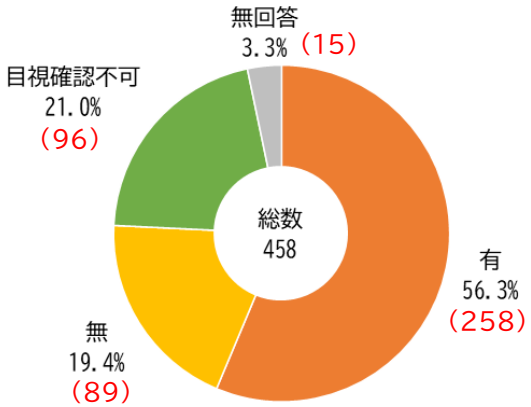


4　施設等の有無

(1)エレベーター

エレベーターの有無は、「有」が 258 件(56.3%)、「無」が 89 件(19.4%)、「目視確認不可」が 96 件(21.0%)となっている。

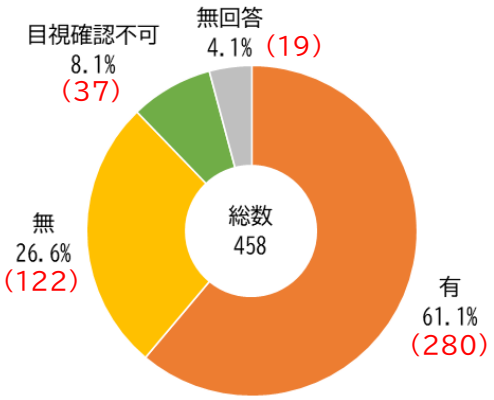
	全体	有	無	目視確認不可	無回答
管理組合数	458	258	89	96	15
割合(%)	100.0	56.3	19.4	21.0	3.3



(2)駐車場(平置き)

駐車場(平置き)の有無は、「有」が 280 件(61.1%)、「無」が 122 件(26.6%)、「目視確認不可」が 37 件(8.1%)となっている。

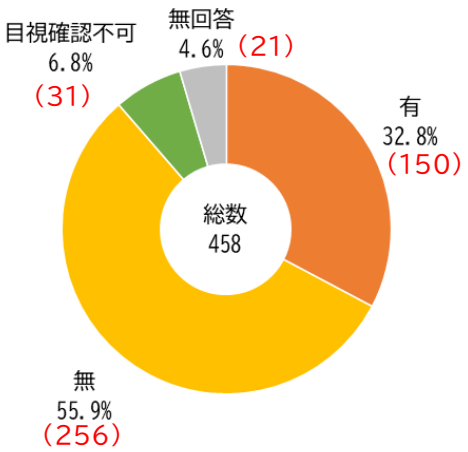
	全体	有	無	目視確認不可	無回答
管理組合数	458	280	122	37	19
割合(%)	100.0	61.1	26.6	8.1	4.1



(3)駐車場(機械式)

駐車場(機械式)の有無は、「有」が 150 件(32.8%)、「無」が 256 件(55.9%)、「目視確認不可」が 31 件(6.8%)となっている。

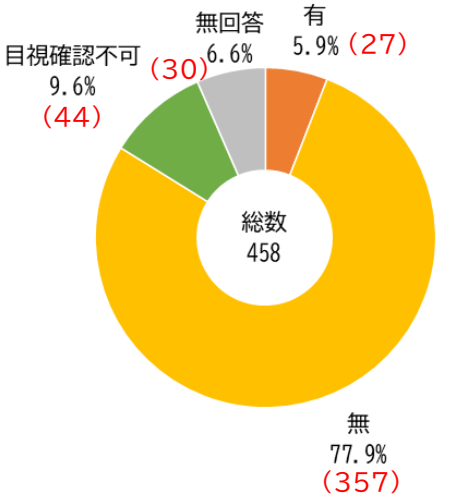
	全体	有	無	目視確認不可	無回答
管理組合数	458	150	256	31	21
割合(%)	100.0	32.8	55.9	6.8	4.6



(4)駐車場(自走式)

駐車場(自走式)の有無は、「有」が 27 件(5.9%)、「無」が 357 件(77.9%)、「目視確認不可」が 44 件(9.6%)となっている。

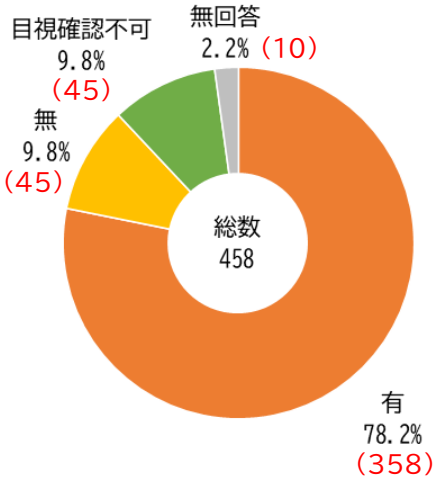
	全体	有	無	目視確認不可	無回答
管理組合数	458	27	357	44	30
合(%)	100.0	5.9	77.9	9.6	6.6



(5)駐輪場

駐輪場の有無は、「有」が 358 件(78.2%)、「無」が 45 件(9.8%)、「目視確認不可」が 45 件(9.8%)となっている。

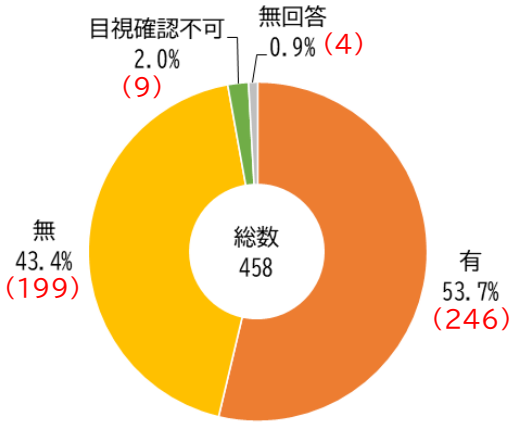
	全体	有	無	目視確認不可	無回答
管理組合数	458	358	45	45	10
割合(%)	100.0	78.2	9.8	9.8	2.2



(6)オートロック

オートロックの有無は、「有」が 246 件(53.7%)、「無」が 199 件(43.4%)、「目視確認不可」が 9 件(2.0%)となっている。

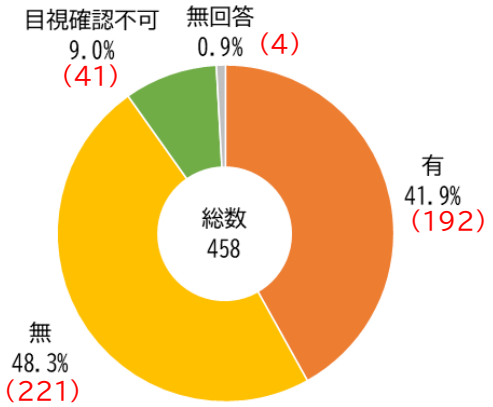
	全体	有	無	目視確認不可	無回答
管理組合数	458	246	199	9	4
割合(%)	100.0	53.7	43.4	2.0	0.9



(7)宅配ボックス

宅配ボックスの有無は、「有」が 192 件(41.9%)、「無」が 221 件(48.3%)、「目視確認不可」が 41 件(9.0%)となっている。

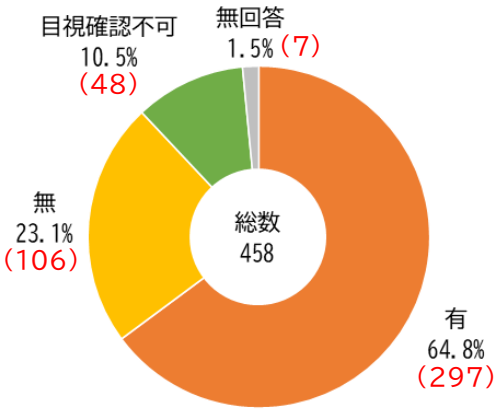
	全体	有	無	目視確認不可	無回答
管理組合数	458	192	221	41	4
割合(%)	100.0	41.9	48.3	9.0	0.9



(8)防犯カメラ

防犯カメラの有無は、「有」が 297 件(64.8%)、「無」が 106 件(23.1%)、「目視確認不可」が 48 件(10.5%)となっている。

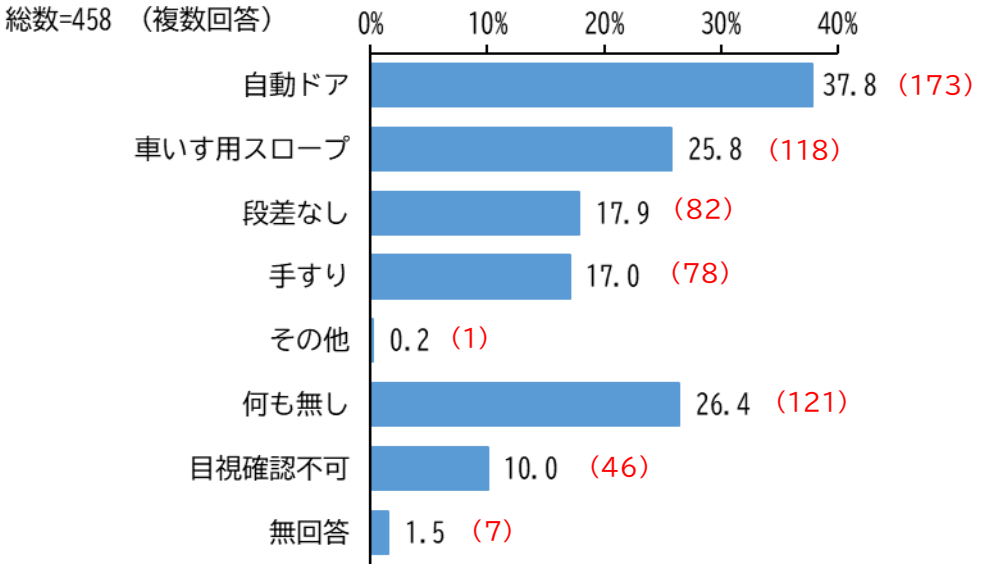
	全体	有	無	目視確認不可	無回答
管理組合数	458	297	106	48	7
割合(%)	100.0	64.8	23.1	10.5	1.5



(9)バリアフリー設備

バリアフリー設備の有無は、「自動ドア」が 173 件(37.8%)、「車いす用スロープ」が 118 件(25.8%)、「手すり」が 78 件(17.0%)、「段差なし」が 82 件(17.9%)、「その他」が 1 件(0.2%)、「何も無し」が 121 件(26.4%)、「目視確認不可」が 46 件(10.0%)となっている。

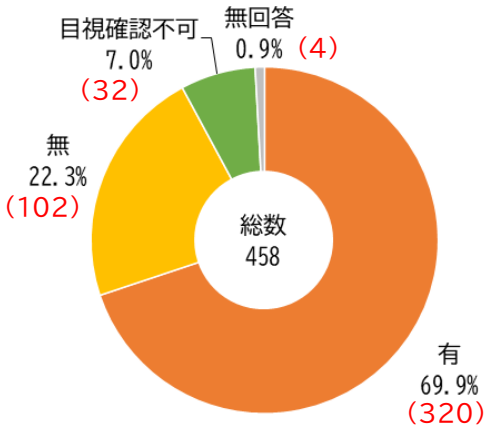
	全体	自動ドア	車いす用スロープ	手すり	段差なし	その他	何も無し	目視確認不可	無回答
管理組合数	458	173	118	78	82	1	121	46	7
割合(%)	100.0	37.8	25.8	17.0	17.9	0.2	26.4	10.0	1.5



(10)管理事務所(管理員室を含む)

管理事務所(管理員室を含む)の有無は、「有」が 320 件(69.9%)、「無」が 102 件(22.3%)、「目視確認不可」が 32 件(7.0%)となっている。

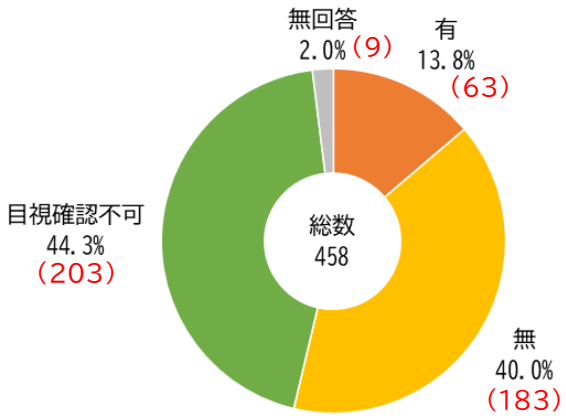
	全体	有	無	目視確認不可	無回答
管理組合数	458	320	102	32	4
割合(%)	100.0	69.9	22.3	7.0	0.9



(11)集会室

集会室の有無は、「有」が 63 件(13.8%)、「無」が 183 件(40.0%)、「目視確認不可」が 203 件(44.3%)となっている。

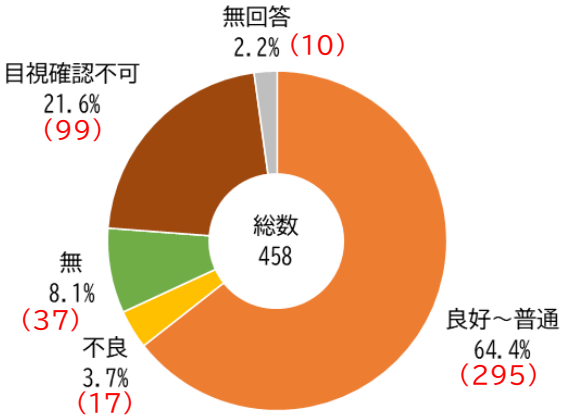
	全体	有	無	目視確認不可	無回答
管理組合数	458	63	183	203	9
割合(%)	100.0	13.8	40.0	44.3	2.0



(12)掲示板(状況含む)

掲示板(状況含む)の有無は、「有(良好～普通)」が 295 件(64.4%)、「有(不良)」が 17 件(3.7%)、「無」が 37 件(8.1%)、「目視確認不可」が 99 件(21.6%)となっている。

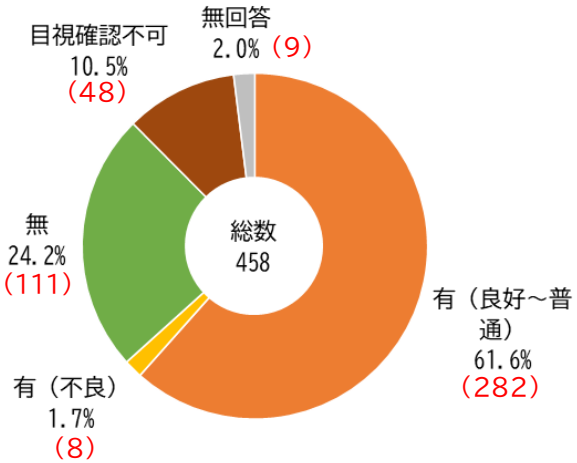
	全体	良好～普通	不良	無	目視確認不可	無回答
管理組合数	458	295	17	37	99	10
割合(%)	100.0	64.4	3.7	8.1	21.6	2.2



(13)管理組合用ポスト(状況含む)

管理組合用ポスト(状況含む)の有無は、「有(良好～普通)」が 282 件(61.6%)、「有(不良)」が 8 件(1.7%)、「無」が 111 件(24.2%)、「目視確認不可」が 48 件(10.5%)となっている。

	全体	有（良好～普通）	有（不良）	無	目視確認不可	無回答
管理組合数	458	282	8	111	48	9
割合(%)	100.0	61.6	1.7	24.2	10.5	2.0

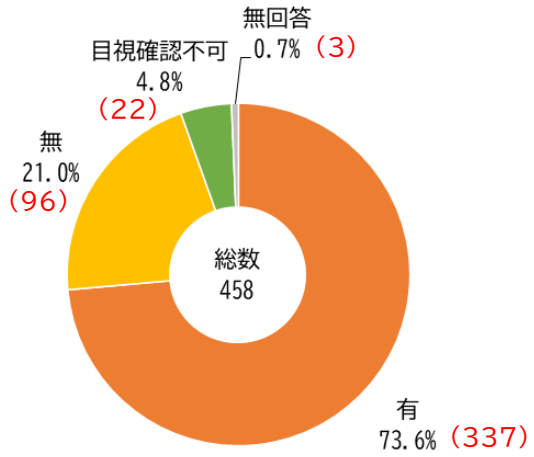


5　その他

(1)管理会社名・連絡先等の表示

管理会社名・連絡先等の表示の有無は、「有」が 337 件(73.6%)、「無」が 96 件(21.0%)、「目視確認不可」が 22 件(4.8%)となっている。

	全体	有	無	目視確認不可	無回答
管理組合数	458	337	96	22	3
割合(%)	100.0	73.6	21.0	4.8	0.7



・マンションの完成年次別および総戸数規模別集計

管理会社名のない自主管理と思われるマンションは、完成年次が古いほど、また規模が小さいほど多い傾向となっている。

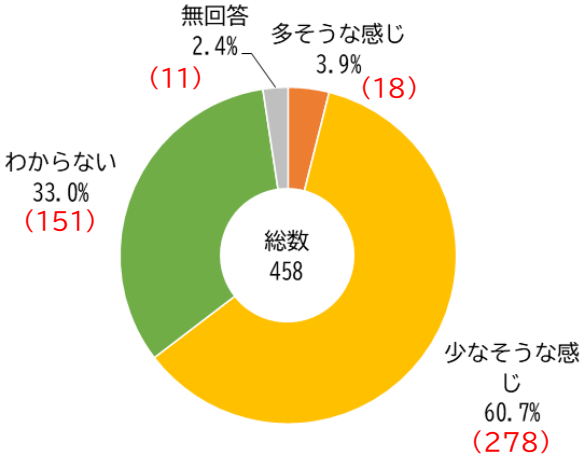
		全体	有	無	目視確認不可	無回答
	全体	458	337	96	22	3
		100.0	73.6	21.0	4.8	0.7
建築竣工年別	昭和49年以前	42	20	19	3	-
		100.0	47.6	45.2	7.1	-
	～昭和54年	55	26	28	1	-
		100.0	47.3	50.9	1.8	-
	～昭和59年	40	20	18	1	1
		100.0	50.0	45.0	2.5	2.5
	～平成元年	38	33	3	2	-
		100.0	86.8	7.9	5.3	-
	～平成6年	47	40	3	3	1
		100.0	85.1	6.4	6.4	2.1
	～平成11年	70	60	4	5	1
		100.0	85.7	5.7	7.1	1.4
	～平成16年	42	40	1	1	-
		100.0	95.2	2.4	2.4	-
	～平成21年	53	46	3	4	-
		100.0	86.8	5.7	7.5	-
	～平成26年	13	12	1	-	-
		100.0	92.3	7.7	-	-
	～令和元年	14	12	-	2	-
		100.0	85.7	-	14.3	-
	令和2年以降	4	4	-	-	-
		100.0	100.0	-	-	-
	目視確認不可	36	22	14	-	-
		100.0	61.1	38.9	-	-
	無回答	4	2	2	-	-
		100.0	50.0	50.0	-	-

		全体	有	無	目視確認不可	無回答
	全体	458	337	96	22	3
		100.0	73.6	21.0	4.8	0.7
住戸数別	20戸以下	93	28	62	3	-
		100.0	30.1	66.7	3.2	-
	21～30戸	68	49	14	4	1
		100.0	72.1	20.6	5.9	1.5
	31～50戸	132	111	14	7	-
		100.0	84.1	10.6	5.3	-
	51～75戸	70	65	2	2	1
		100.0	92.9	2.9	2.9	1.4
	76～100戸	38	34	2	2	-
		100.0	89.5	5.3	5.3	-
	101～150戸	25	21	1	2	1
		100.0	84.0	4.0	8.0	4.0
	151～200戸	13	11	-	2	-
		100.0	84.6	-	15.4	-
	201～300戸	7	7	-	-	-
		100.0	100.0	-	-	-
	301～500戸	4	4	-	-	-
		100.0	100.0	-	-	-
	501戸以上	3	3	-	-	-
		100.0	100.0	-	-	-
	無回答	5	4	1	-	-
		100.0	80.0	20.0	-	-

(2)空き部屋の状況

空き部屋の状況は、「多そうな感じ」が 18 件(3.9%)、「少なそうな感じ」が 278 件(60.7%)、「わからない」が 151 件(33.0%)となっている。

	全体	多そうな感じ	少なそうな感じ	わからない	無回答
管理組合数	458	18	278	151	11
割合(%)	100.0	3.9	60.7	33.0	2.4



第6章　松戸市のマンションの課題と対応の方向性

1　４つのマンション管理グループ分類について

実態調査（管理組合に対するアンケート調査及びマンション管理士による現地調査）で把握できた全マンションの管理状況に関するデータを分析して、以下に示した４つのマンション管理グループへの分類を行った。

グループ	基　準
Ⅰ：適正管理	マンション管理計画認定制度の基準をおおむね満たしていると思われるマンション
Ⅱ：おおむね良好な管理	Ⅰ、Ⅲ、Ⅳに該当しないマンション
Ⅲ：要支援	マンション管理適正化推進法に基づく「助言・指導」の対象となる又は、現地調査で建物の劣化が認められた管理不全の恐れがあるマンション
Ⅳ：管理不全	現地調査で建物の著しい劣化が認められ、管理運営が適切でないマンション

(1)各グループについて

① グループⅠ：適正管理

松戸市におけるマンション管理計画認定制度の基準（出典　マンション管理センター）は下表のとおりとなっている。

管理計画認定制度の認定基準	
（１）	管理組合の運営
①	管理者等が定められていること
②	監事が選任されていること
③	集会が年１回以上開催されていること
（２）	管理規約
①	管理規約が作成されていること
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
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
（３）	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
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
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ヶ月以上の滞納額が全体の１割以内であること
（４）	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
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
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
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
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
（５）	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

マンションが認定されるにはこれらすべての認定基準項目を満たす必要があるが、アンケート調査においてお金に関する(3)-③と(4)-⑤、⑥の項目を正確に把握することは困難であったため、この 3 項目以外の 13 項目(基準)を満たしているマンションをグループⅠに分類することとした。

② グループⅡ:おおむね良好な管理

グループⅠ、Ⅲ、Ⅳへの分類を行った後、いずれにも該当しないマンションをグループⅡに分類することとした。

③ グループⅢ:要支援

マンション管理適正化推進法に基づく「助言・指導」の対象となる基準は下表のとおりとなっている。

助言・指導及び勧告を行う判断の基準の目安（以下の事項が遵守されていない場合）	**追記する参考基準（案）**
・管理組合の運営を円滑に行うために管理者等を定めること ・少なくとも集会を年に一回以上開催すること	・管理者等が定められていない ・集会が年に一回以上開催されていない
・管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと	・管理規約が作成されていない ・管理規約が相当の期間見直されていない
・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	・管理費を徴収していない　・修繕積立金を徴収していない ・管理費及び修繕積立金等について区分経理が行われていない ・管理費及び修繕積立金等の滞納に適切に対応していない ・必要な帳票類を作成していない、も しくは適切に保管していない
・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	・長期修繕計画が作成されていない ・長期修繕計画が相当の期間見直されていない ・長期修繕計画の計画期間が３０年未満である ・長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額が著しく低額である

出典　国土交通省資料

右欄の参考基準 13 項目のうち、修繕積立金の平均額を正確に把握することは困難であったため、この項目以外の 12 項目について、一つでも該当する項目のあるマンションをグループⅢに分類することとした。また、現地調査で建物の劣化(外壁等の剥がれ、外壁等のひび割れ、鉄筋鉄骨の露出・腐食、鉄部のさび(扉、手すり、屋根等))が認められた(ただし著しいものを除く)マンション、および現地調査での聞き取りにて「助言・指導」の対象となる基準に一つでも該当すると確認できたマンションもグループⅢに分類することとした。

④ グループⅣ:管理不全

現地調査で建物の著しい劣化(外壁等の剥がれ、外壁等のひび割れ、鉄筋鉄骨の露出・腐食、鉄部のさび(扉、手すり、屋根等))が認められたマンションをグループⅣに分類することとした。

(2)グループ分類結果

① Ⅰ:適正管理

アンケート調査で回答のあった 364 件のマンションについて、管理計画認定制度の各基準との照合を行った結果を下表に示した。

管理計画認定の基準	適合割合(%)	設問番号
(1)管理組合の運営		
①管理者等が定められていること	96.2%	問 5, 6
②監事が選任されていること	97.2%	問 9-2
③集会が年1回以上開催されていること	97.5%	問 7-1
(2)管理規約		
①管理規約が作成されていること	98.4%	問 19-1
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。	専有部の立ち入り 65.9% 履歴情報の管理等 56.4%	問 19-4
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。	54.7%	問 19-4
(3)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。	92.6%	問 25-10
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。	90.0%	問 25-11
(4)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。	標準様式に準拠して作成 73.4% 集会決議 83.0%	問 28-3 問 28-9
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。	54.8%	問 28-8
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。	計画期間が 30 年以上 74.6% 2 回以上 82.4%	問 28-4 問 29-4
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。	91.7%	問 25-9
(5)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。	名簿の確認(都度又は年1回) 組合員 79.7% 居住者 75.5%	問 13-2

グループⅠに分類されるすべての認定基準項目を満たしているマンションは 5.8%(21 件)であった。これは令和 5 年度国土交通省調査では 4.8%となっているので、1.0%高くなっている。

② Ⅱ:おおむね良好な管理

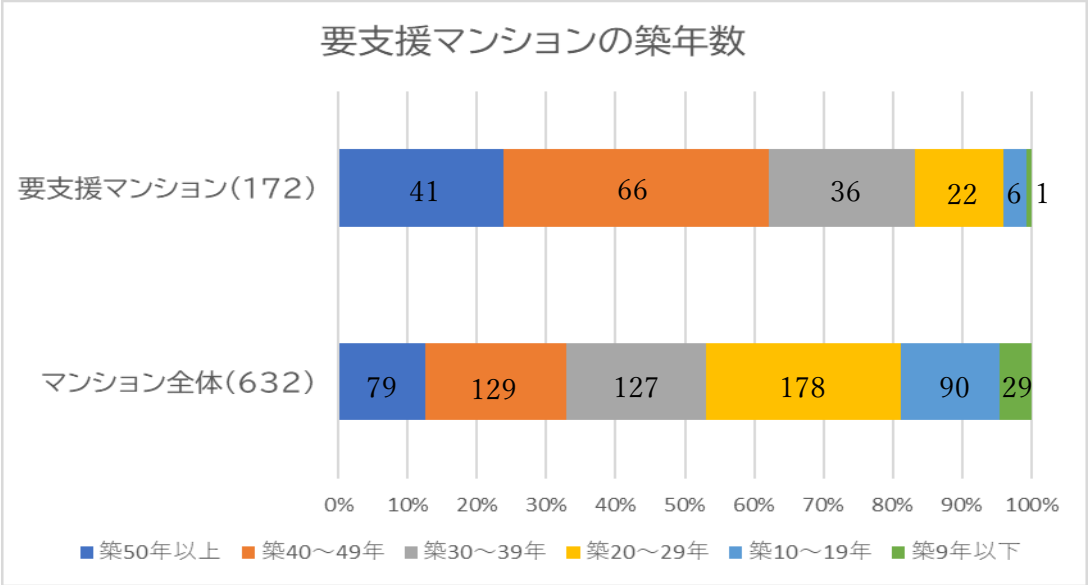
グループⅠ、Ⅲ、Ⅳへの分類を行った後、いずれにも該当しないグループⅡに分類されるマンションは 65.7%となった。

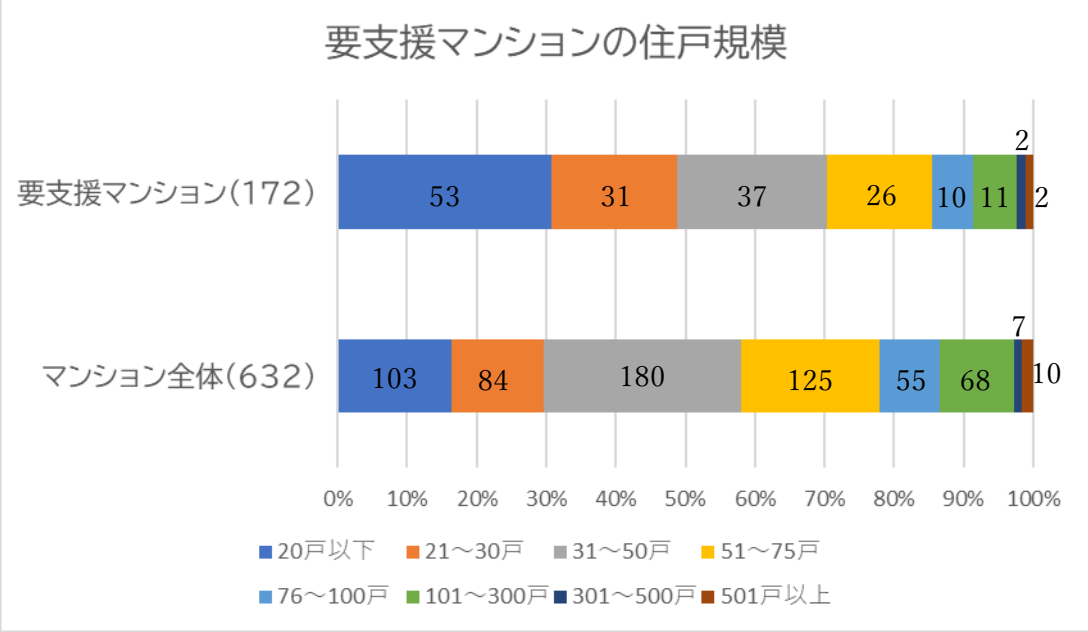
③ Ⅲ:要支援

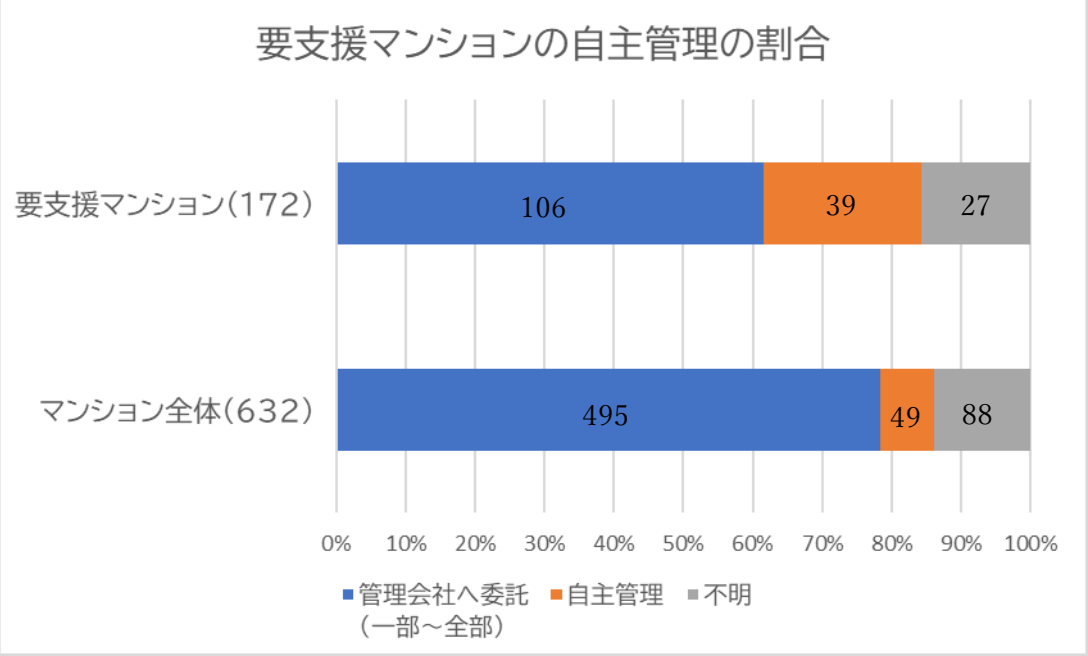
アンケート調査で回答のあった 364 件のマンションについて、マンション管理適正化推進法に基づく「助言・指導」の対象となる基準との照合を行った結果を下表に示した。

「助言・指導」の対象となる基準	適合割合(%)	設問番号
管理者等が定められていない	0.9%	問 5, 6
集会が年に一回以上開催されていない	1.7%	問 7-1
管理規約が作成されていない	1.6%	問 19-1
管理規約が相当の期間見直されていない	2.8%	問 19-2
管理費を徴収していない	0.5%	問 24
修繕積立金を徴収していない	3.3%	問 25-1
管理費及び修繕積立金等について区分経理が行われていない	2.3%	問 25-10
管理費及び修繕積立金等の滞納に適切に対応していない	特に措置を行っていない 0.8%	問 27-2
必要な帳票類を作成していない、もしくは適切に保管していない	会計監査を行っていない 1.9%	問 26-1
長期修繕計画が作成されていない	10.4%	問 28-1
長期修繕計画が相当の期間見直されていない	8.4%	問 28-8
長期修繕計画の計画期間が30年未満である	16.4%	問 28-4

グループⅢに分類される、「助言・指導」の対象となる基準に一つでも該当するマンションは 34.3%(125 件)であった。そのうち、二つ以上の基準に該当するものは 8.5%(31 件)となっている。現地調査で回収された 458 件のマンションで、建物の劣化(外壁等の剥がれ、外壁等のひび割れ、鉄筋鉄骨の露出・腐食、鉄部のさび(扉、手すり、屋根等))が認められた(ただし著しいものを除く)マンションは 9.8%(45 件)であった。また、現地調査での聞き取りにて「助言・指導」の対象となる基準に一つでも該当すると確認できたマンションが 9.6%(44 件)であった。これらをあわせて集計分析して、グループⅢに分類される総数としては 27.2%(172 件)となった。要支援マンションの特徴を解析すると、築 40 年以上で 30 戸以下、そして自主管理の割合が高いことがあげられる(次ページ参照)。


要支援マンションの築年数
要支援マンション(172)
41
66
36
22
6
1
マンション全体(632)
79
129
127
178
90
29
0%
10%
20%
30%
40%
50%
60%
70%
80%
90%
100%
築50年以上
築40～49年
築30～39年
築20～29年
築10～19年
築9年以下


要支援マンションの住戸規模
要支援マンション(172)
53
31
37
26
10
11
2
2
マンション全体(632)
103
84
180
125
55
68
7
10
0%
10%
20%
30%
40%
50%
60%
70%
80%
90%
100%
20戸以下
21～30戸
31～50戸
51～75戸
76～100戸
101～300戸
301～500戸
501戸以上


要支援マンションの自主管理の割合
要支援マンション(172)
106
39
27
マンション全体(632)
495
49
88
0%
10%
20%
30%
40%
50%
60%
70%
80%
90%
100%
管理会社へ委託
(一部～全部)
自主管理
不明

④ Ⅳ:管理不全

グループⅣに分類される、現地調査で回収された 458 件のマンションで建物の著しい劣化が認められたマンションは 1.3%(6 件)であった。

実態調査の結果から得られた各グループへの該当割合と、それから推定されるマンション数を下表に示した。

グループ	基　準	該当割合(%) (推定マンション数)
Ⅰ:適正管理	マンション管理計画認定制度の基準をおおむね満たしていると思われるマンション	5.8% (約 40 件)
Ⅱ:おおむね良好な管理	Ⅰ、Ⅲ、Ⅳに該当しないマンション	66% (約 410 件)
Ⅲ:要支援	マンション管理適正化推進法に基づく「助言・指導」の対象となる　又は、現地調査で建物の劣化が認められた　管理不全の恐れがあるマンション	27% (約 170 件)
Ⅳ:管理不全	現地調査で建物の著しい劣化が認められ、管理運営が適切でないマンション	1.3% (約 10 件)

2　各マンション管理グループに向けた支援策の案

(1)「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づく助言・指導・勧告

松戸市においては今後高経年マンションが急増することが見込まれており、適正な管理が適正に行われていない場合には外壁の崩落など周辺への深刻な悪影響を発生させることが懸念される。

そのような状況の中で令和6年度に行われた実態調査に基づき調査を実施したマンションを4つのマンション管理グループ(Ⅰ.適正管理、Ⅱ.おおむね良好な管理、Ⅲ.要支援、Ⅳ.管理不全)に分類し、マンション管理グループの管理状況に応じた管理の適正化に向けた施策の推進、特に「Ⅲ.要支援」「Ⅳ.管理不全」に対する施策の推進について、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」に基づく助言・指導・勧告を適切に行い、もって住環境の確保を図り、市民生活の安定及び市街地の環境の向上を図る。

(2)各マンション管理グループへの施策

Ⅰ:適正管理(約 40 件)、Ⅱ:おおむね良好な管理(約 410 件)

・マンション管理計画認定制度の普及・啓発

セミナー、相談会、派遣、まつどマンションライフガイドブックの配布などで啓発

・マンション管理セミナー、相談会の拡充

外部有識者の講演、相談会の相談時間の延長により拡充

・派遣制度

相談会参加の制限をなくし、1管理組合年3回程度派遣できるよう拡充

・まつどマンションライフガイドブックの周知

まつどマンションライフガイドブックの配布による管理組合及び組合員の管理意識の向上の啓発

Ⅲ:要支援(約170件)

・プッシュ型支援(年3回)

要支援マンションにマンション管理士を派遣し、管理組合が抱える課題を抽出・精査し、課題の提示・フォローアップまでの支援を市から管理組合へ積極的に働きかけ、経過観察、現地調査、専門家の派遣等を継続的に行う。

Ⅳ:管理不全マンション(約10件)

管理不全マンションおよびプッシュ型支援により助言・指導を実施しても是正に至らない、また実施の報告がない要支援マンションに対し、「マンションの管理適正化法」の第5条の2第2項に基づき必要な措置を講ずるよう勧告を行う。

・プッシュ型支援の実施(管理組合が抱える課題を抽出・精査し、課題の提示・フォローアップ)

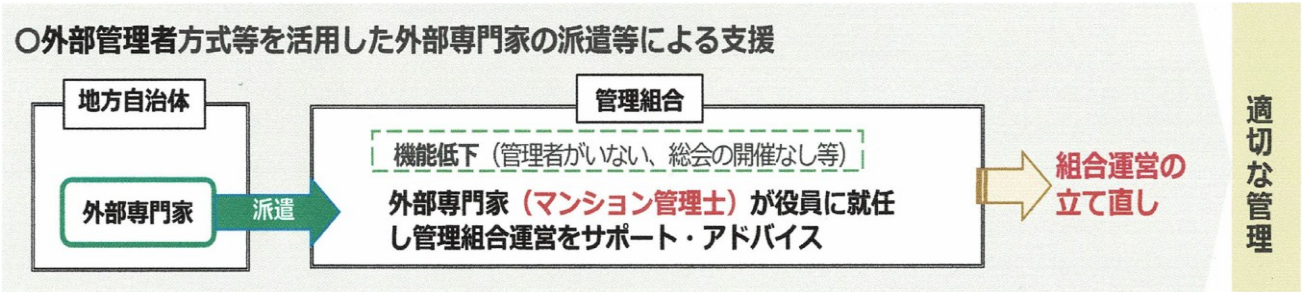
・定期的な助言・指導の実施

・課題に対する進捗状況報告の提出要請

・外部専門家の活用

自主的な再建が困難な場合、必要に応じ外部役員派遣支援事業の実施。(最大2年程度)

管理運営に重大な課題を抱えるマンションに対して、管理組合等の自主的な運営による適正管理の推進又は管理水準の底上げを行うため外部役員を派遣し、①管理規約の制定・改正　②長期修繕計画作成・見直し　③管理組合運営の円滑化・適正化の3つの事業を行い、該当管理組合の支援を行う。(要予算措置)



＜今後の施策の検討方針＞

本実態調査の分析結果から考えられる各種施策案を基に、松戸市としてどのような施策が有効であるか今後検討し、令和 8 年度に向けた第二期松戸市住生活基本計画、松戸市マンション管理適正化推進計画の見直しをもって施策を反映していく方針である。

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

松戸市分譲マンション実態調査

日頃から松戸市の住宅行政にご理解・ご協力いただきましてありがとうございます。

松戸市では、昭和 39 年(1964 年)ごろから分譲マンションが建設されはじめ、新松戸地区に大型団地型マンションが建設されるなど今では多くの分譲マンションが建設されています。

そうした中には築 50 年以上を経過した、長寿命化あるいは建替えなどの検討が必要な時期に入ってきているマンションもあり、建物の修繕資金の不足や管理組合のなり手不足など様々な問題について、管理組合の皆様から市に相談が多く寄せられています。

そこで、市内にあるすべての分譲マンションの管理状況等についてお伺いし、今後の市のマンションに対する支援施策を検討していきたいと考えております。

本調査票にご記入いただき、**令和6年 7 月 26 日(金)**までに郵送により提出してください。
(同封の返信用封筒に入れ、ポストに投函　※切手は不要です)

≪回答にあたってのお願い≫

① **回答は、管理組合の理事またはマンションの管理状況を把握している住民の方が行ってください。**ただし、管理状況に詳しい管理会社の方が回答されても差し支えありません。
② 複数棟ある団地型のマンション等で、管理組合が複数ある場合は、管理組合ごとにご記入ください。調査票が不足する場合は下記の連絡先にご連絡ください。調査票をお送りいたします。
③ 回答は、当てはまる番号に○を付け、詳しい内容や数字を記入してください。○印の数は設問ごとの「1つに」、「すべてに」などの指示に従ってください。
④ 数字は枠内に右づめに記入してください。 例 | | 2 | 1 |
⑤ 調査結果は統計的データとして収集するもので、個別の情報について公表することはございません。
⑥ 回答がない場合や追加調査が必要だと判断した場合、後日、調査員が建物や管理の状況を調査するため、現地を訪問する可能性があります。

下記に**マンション名**と**所在地**を忘れずにご記入ください

マンション名	
所在地	

可能であれば下記の情報をご記入ください。

管理組合名	
連絡先(電話番号等)	
回答者氏名	

ご不明な点がございましたら、下記までお問い合わせください。

松戸市　街づくり部　住宅政策課
千葉県松戸市根本 387 番地の 5 新館 8 階　　電話番号 047-366-7366

○マンションの概要について

問１　このマンションの敷地、建物の概要について伺います。

1-1　完成(入居開始)年次について以下にご記入ください。

（団地型管理組合の場合は、団地全体の完成年次を記入してください。）

西　暦					年

1-2　マンションの棟数を各建物の階数別に以下にご記入ください。

（該当するものがない場合は「0」とご記入ください）

階　数	棟　数		
３　階　建　て　以　下			棟
４　階　～　５　階　建　て			棟
６　階　～　１０　階　建　て			棟
１１　階　～　１９　階　建　て			棟
２０　階　建　て　以　上			棟
計			棟

1-3　住宅部分の戸数、店舗その他の専有部分の区画数を以下にご記入ください。

（該当するものがない場合は「0」とご記入ください）

①住宅部分の戸数					戸
②店舗の区画数					区画
③その他用途での住宅部分以外の区画数					区画
計					戸・区画

1-4　建築延べ床面積について以下にご記入ください。

						㎡（平方メートル・小数点以下切捨て）

1-5　住宅部分の専有面積の総計を以下にご記入ください。

						㎡（平方メートル・小数点以下切捨て）

1-6　敷地面積について以下にご記入ください。

						㎡（平方メートル・小数点以下切捨て）

1-7　住宅部分のエレベーターの基数を以下にご記入ください。

（該当するものがない場合は「0」とご記入ください）

			基

1-8　住宅部分の駐車場の設置台数(収容台数)と、回答時点での空き台数を以下にご記入ください。
(該当するものがない場合は「0」とご記入ください)

駐車場の種類	自動車の収容台数					回答時点での空き台数				
①平面式					台					台
②機械式					台					台
③立体自走式					台					台
計					台					台

1-9　住宅部分にある電気自動車等充電設備の設置台数を以下にご記入ください。
(該当するものがない場合は「0」とご記入ください)

				台

1-10 このマンションに付属する施設・設備はどれですか。(当てはまるものすべてに○)

1．オートロック	2．宅配ボックス	3．床暖房
4．集会室（キッズルーム含む）	5．ゲストルーム	6．ディスポーザー
7．24時間ごみ捨て可能なごみステーション	8．フィットネス（ジム、プール含む）	

1-11 このマンションの管理会社はどちらですか？(管理会社名をご記入ください)
ただし、自主管理されている場合は 自主管理 とご記入ください。

問２　このマンションの住宅部分の現在の使用方法等について、該当する戸数を以下にご記入ください。
(該当するものがない場合は「0」とご記入ください)

1-1　住宅戸数のうち、区分所有者が居住している戸数					戸
そのうち高齢者(おおよそ 65 歳以上)のみ居住している戸数					戸
1-2　住宅戸数のうち、賃貸されている戸数					戸
そのうち高齢者(おおよそ 65 歳以上)のみ居住している戸数					戸
2-3　住宅戸数のうち、事務所として使用している戸数					戸
2-4　住宅戸数のうち、民泊専用として使用している戸数					戸
2-5　住宅戸数のうち、空室(3ヶ月以上)になっている戸数					戸
2-6　空室のうち、組合員(区分所有者)名簿により所有者が直ちに判明しておらず、又は判明していても所有者に連絡がつかない戸数					戸

○マンション管理に関する国の取組について

問３　マンションの管理に関する国等の制度や支援策について知っていますか。(知っているものすべてに○)

１．マンション管理計画認定制度　　２．令和3年度に改正されたマンション標準管理規約の内容
３．マンション管理士制度　　４．マンション管理適正評価制度
５．令和3年度に改正された「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン・同コメント」の内容
６．令和３年度に改正された「修繕積立金に関するガイドライン」の内容
７．知らない

問４　老朽化マンションの再生に関する国の制度や支援策について知っていますか。(知っているものすべてに○)

１．マンションの建替えの円滑化等に関する法律に基づく権利変換による建替え
２．耐震性不足等の認定を受けたマンションに対する敷地売却制度
３．耐震性不足等の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションへの容積率の緩和
４．耐震性不足等の認定を受けたマンションを含む団地の敷地分割制度
5．建替え、マンション敷地売却に関する国の相談窓口（(公財) 住宅リフォーム・紛争処理支援センター「住まいるダイヤル」）
６．管理組合の運営、管理規約の内容、修繕計画に関する国の相談窓口（(公財）マンション管理センター）
７．知らない

○管理組合の運営について

問５　このマンションでは、管理組合を管理組合法人として登記していますか。(当てはまるもの1つに○)

１．はい　**→問7へお進みください**　　２．いいえ

問６　このマンションでは、管理者に誰を選任していますか。(当てはまるもの1つに○)

１．管理組合代表者（理事長）　　２．管理組合代表者（理事長）以外の区分所有者
３．管理者を選任していない　　４．マンション管理業者
５．分譲業者　　６．マンション管理士（区分所有者以外）
７．その他（　　）

問７　このマンションの管理組合の総会(理事会・役員会等は除きます。)について伺います。

7-1　総会の開催状況は次のうちどれですか。(当てはまるもの1つに○)

１．年に２回以上開催している　　２．年に１回開催している
３．ほとんど開催していない　　４．開催したことがない　**→問9へお進みください**

このマンションの直近の通常総会への出席割合等について、概ねの数値を百分率(パーセント)標記で、以下にご記入ください。

1-3　直近の通常総会への区分所有者の委任状の概ねの提出割合				%（小数点以下切捨て）
1-4　直近の通常総会への議決権行使書の概ねの提出割合				%（小数点以下切捨て）
1-5　実際の通常総会への区分所有者(委任状及び議決権行使書提出者を除く)の出席割合				%（小数点以下切捨て）

問８　このマンションの総会議事録の取り扱いについて伺います。

総会議事録の広報の方法は次のうちどれですか。(当てはまるものすべてに○)

1．掲示板	2．回覧板	3．各戸配布	4．定期的に発行する通信誌
5．マンションみらいネット	6．管理組合のホームページ	7．その他	8．行っていない

問9　このマンションの管理組合の役員(理事、監事)について伺います。

9-1　このマンションの役員を選任していますか。(当てはまるもの1つに○)

1．選任している	2．選任していない　**→問11へお進みください**

9-2　このマンションの監事に就任した人の立場は次のうちどれですか。(当てはまるもの**すべて**に○)

1．区分所有者	2．外部専門家	3．その他
4．監事はいない		

9-3　管理規約において、役員に選任できるのは次のうち誰ですか。(当てはまるもの**すべて**に○)

1．居住の組合員	2．居住していない組合員	3．居住組合員の同居親族	
4．賃借人	5．外部専門家	6．管理会社社員	7．その他

9-4　役員の任期は次のうちどれですか。(当てはまるもの1つに○)

1．１年	2．２年	3．３年以上	4．特に定めはない

9-5　役員の選任の方法は次のうちどれですか。(当てはまるもの**すべて**に○)

1．立候補	2．推薦	3．抽選	4．順番	5．その他

問 10　このマンションの管理組合の理事会(役員会等)の開催について伺います。

10-1　理事会の開催状況は次のうちどれですか。(当てはまるもの1つに○)

1．月に１回程度開催している	2．２ヶ月に１回程度開催している
3．３ヶ月に１回程度開催している	4．半年に１回程度開催している
5．年に１回開催している	
6．ほとんど開催していない	**→「6．」、「7．」、「8．」のいずれかを選んだ方は問 11 へお進みください**
7．開催したことはない	
8．理事会を設けていない	

10-2　理事会議事録の広報の方法は次のうちどれですか。(当てはまるもの**すべて**に○)

1．掲示板	2．回覧板	3．各戸配布	4．定期的に発行する通信誌
5．マンションみらいネット	6．管理組合のホームページ	7．その他	
8．行っていない			

10-3　理事会に監事は出席していますか。(当てはまるもの1つに○)

1．常時出席している	2．議案の内容により出席している	3．出席していない

問 11　このマンションに設置している専門委員会は次のうちどれですか。(当てはまるものすべてに○)

1．大規模修繕や長期修繕計画に関する委員会	2．規約・細則の制定や見直しに関する委員会
3．修繕積立金の運用に関する委員会	4．防災に関する委員会
5．コミュニティ形成に関する委員会	6．建替え及び建替えの検討に関する委員会
7．その他	8．委員会を設置していない

問 12　このマンションの総会や理事会等における WEB 会議システム等の活用状況について伺います。

総会や理事会等における WEB 会議システム等の活用状況は次のうちどれですか。(当てはまるもの1つに○)

1．総会・理事会ともにWEB会議システム等を活用して開催したことがある
2．総会のみWEB会議システム等を活用して開催したことがある
3．理事会のみWEB会議システム等を活用して開催したことがある
4．総会・理事会ともにWEB会議システム等を活用して開催したことはないが、管理組合内の打ち合わせ等で活用したことがある
5．総会・理事会ともにWEB会議システム等を活用して開催したことはなく、管理組合内の打ち合わせ等で活用したこともない

問 13　このマンションの管理組合の組合員(区分所有者)名簿及び居住者(賃借人を含む)名簿、緊急連絡先について伺います。

13-1　組合員名簿、居住者名簿、緊急連絡先の有無についてご記入ください。(当てはまるもの1つに○)

①組合員名簿	1．ある	2．ない	
②居住者名簿	1．ある	2．ない	**→すべて「2．」を選んだ方は問 14 へお進みください**
③緊急連絡先	1．ある	2．ない	

13-2　**問 13-1①～③のいずれかで「1. ある」を選んだ方に伺います。**組合員名簿、居住者名簿、緊急連絡先それぞれの名簿の整備状況をご記入ください。(当てはまるもの1つに○)

①組合員名簿	1．変更があるたび都度更新している 2．1 年に 1 回以上定期的に内容の確認を行っている 3．数年に 1 回程度内容の確認を行っている 4．内容の確認を行っていない
②居住者名簿	1．変更があるたび都度更新している 2．1 年に 1 回以上定期的に内容の確認を行っている 3．数年に 1 回程度内容の確認を行っている 4．内容の確認を行っていない
③緊急連絡先	1．変更があるたび都度更新している 2．1 年に 1 回以上定期的に内容の確認を行っている 3．数年に 1 回程度内容の確認を行っている 4．内容の確認を行っていない

問 14　このマンションの管理組合が締結している損害保険契約は次のうちどれですか。
（当てはまるものすべてに○）

1．掛け捨て型火災保険	2．積み立て型火災保険	3．ガラス保険
4．機械保険	5．地震保険	6．施設所有者・管理者賠償責任保険
7．個人賠償責任保険	8．その他	9．特にかけていない

問 15　大規模災害に対応するために管理組合として実施していることは次のうちどれですか。
（当てはまるものすべてに○）

1．災害時の対応マニュアルを作成している	2．定期的に防災訓練を実施している
3．消防設備等の点検を実施している	4．防災用品や医療品・医薬品を備蓄している
5．非常食や飲料水を備蓄している	6．災害時の避難場所を周知している
7．自主防災組織を組織している	
8．ハザードマップ等、防災・災害対応策に関する情報を収集・周知している	
9．その他	10．特に何もしていない

問 16　防犯対策について管理組合として実施していることは次のうちどれですか。（当てはまるものすべてに○）

1．防犯カメラを新たに追加で設置した	2．玄関ドアの錠の交換を行った
3．最寄りの交番、警察署の連絡先等を組合員に周知	4．防犯マニュアル等防犯に関する情報の収集・提供
5．定期的な防犯パトロールの実施	6．防犯診断を実施した
7．警察や専門家に相談した	8．遠隔監視システムの導入
9．その他	10．特に何もしていない

問 17　このマンションの管理組合における外部専門家の活用について伺います。

17-1　専門家として活用したことがあるのは次のうちどれですか。（当てはまるものすべてに○）

1．弁護士	2．建築士	3．マンション管理士	4．公認会計士
5．税理士	6．司法書士	7．行政書士	8．管理業務主任者
9．その他	10．活用したことがない	**→問18へお進みください**	

17-2　外部専門家を活用した理由は次のうちどれですか。（当てはまるものすべてに○）

1．役員のなり手不足	2．区分所有者の高齢化	3．賃貸化の進行
4．区分所有者の無関心	5．区分所有者間での紛争の多発	6．購入時から管理者が選任されていた
7．大規模修繕等の実施	8．建替え等の検討	9．管理費の滞納等への法的措置
10．知識・ノウハウの不足	11．管理の適正化	12．その他

17-3　外部専門家をどのように活用していますか。（当てはまるものすべてに○）

1．管理者・理事長への就任	2．副理事長への就任	3．理事への就任	4．監事への就任
5．顧問契約 6．単発のコンサルティング業務	**→5. または6. のみを選んだ方は問 19 へお進みください**		

17-4 **問 17-3 で「1. 管理者・理事長への就任」「2. 副理事長への就任」「3. 理事への就任」「4. 監事への就任」のいずれかを選んだ方に伺います。外部専門家に実施を依頼した業務はどのようなものですか。**（当てはまるものすべてに○）

1．総会の開催・運営	2．理事会の開催・運営	3．管理規約の改正
4．長期修繕計画の作成・見直し	5．修繕積立金の値上げ	6．大規模修繕工事の実施
7．耐震診断・改修工事の実施	8．建替えに向けた合意形成	9．管理費等の滞納対策
10．その他		

問 18 問 17-1 で「10. 活用したことがない」を選んだ方に、外部役員の選任意向について伺います。

このマンションでは外部役員の活用について検討していますか。（当てはまるもの1つに○）

1．検討している	2．将来的に必要となれば検討したい
3．必要がないので検討しない	4．分からない

○管理規約の作成・改正及び民泊への対応について

問 19 このマンションの管理組合の管理規約について伺います。

19-1 このマンションには管理規約がありますか。（当てはまるもの1つに○）

1．ある	2．ない **→問20へお進みください**

19-2 これまでに管理規約を改正したことがありますか。（当てはまるもの1つに○）

1．ある	2．ない **→19-4へお進みください**

19-3 このマンションの管理規約は国土交通省が作成した標準管理規約に準拠していますか。

1．令和３年度改正後の標準管理規約に概ね準拠している
2．令和３年度改正前の標準管理規約に概ね準拠している
3．令和３年度改正後の標準管理規約に一部準拠している
4．令和３年度改正前の標準管理規約に一部準拠している
5．全く準拠していない

19-4 このマンションの管理規約では、以下について定めていますか。（当てはまるものすべてに○）

1．緊急時等の専有部分の立入り（標準管理規約第23条第4項に相当する内容）
2．管理組合の業務に修繕等の履歴情報の管理を含めている（標準管理規約第32条第6号に相当する内容）
3．管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（標準管理規約第64条第3項）

問 20 このマンションの置き配の実施状況は次のうちどれですか。（当てはまるもの1つに○）

1．管理規約又は使用細則に置き配を規定し、管理組合への届出も不要としている
2．管理規約又は使用細則に置き配を規定し、置き配は原則禁止だが、届け出た区分所有者に限り許容している
3．管理規約又は使用細則に置き配を規定し、置き配を全面禁止としている
4．特にルールを決めていない

問 21 このマンションの宅配ボックスの設置状況について伺います。

21-1 このマンションの宅配ボックスの設置状況は次のうちどれですか。(当てはまるもの1つに○)

1．竣工当初から設置されている	2．後から設置した	3．設置を検討している
4．設置を検討したが設置できなかった	5．設置の検討はしていない	

21-2 宅配ボックスの設置ボックス個数について以下にご記入ください。
(該当するものがない場合は「0」とご記入ください。)

				個（ボックス数）

問 22 このマンションの地域コミュニティ活動等への参加状況等について伺います。

このマンションの管理組合として実施や参加している町会・自治会等の地域コミュニティ活動等は次のうちどれですか。(当てはまるもの**すべて**に○)

1．景観形成や清掃活動	2．防災・防犯活動	3．地域・管理組合行事活動
4．サークル活動	5．その他	6．参加していない

問 23 民泊について伺います。このマンションでの、民泊の禁止・許容のルールは次のうちどれですか。
(当てはまるもの1つに○)

1．民泊を全面禁止とした	2．家主居住型など一部の民泊に限り許容することとした
3．民泊を許容することとした	4．特にルールを決めていない

○管理組合の経理について

問 24 このマンションの管理費の月当たりの総収入額(使用料(駐車場使用料等)・専用使用料からの充当額を含み、修繕積立金は除きます。)について以下にご記入ください。(単位は万円・小数点以下切捨てで)
(該当するものはない場合は「0」とご記入ください) ＜文末(P19)の解説を参照ください＞

①総収入額							万円/月
②（うち使用料・専用使用料収入からの充当額）							万円/月

問 25 修繕積立金について伺います。

25-1 このマンションでは修繕積立金を徴収していますか。(当てはまるもの1つに○)

1．修繕積立金を徴収している	2．修繕積立金を徴収していない **→問26へお進みください**

25-2 現在の修繕積立金の徴収額はどのような根拠で決められたものですか。(当てはまるもの1つに○)

1．長期修繕計画で算出された必要額に基づき決めた	2．管理費の一定割合とした
3．近隣の他のマンションの金額を参考にして決めた	4．その他

25-3 このマンションの管理組合は、団地型管理組合ですか。また、その場合、修繕積立金の会計方法はどのようなものですか。(当てはまるもの1つに○)

1．団地型管理組合であり、全棟一括で管理する団地修繕積立金と各棟で管理する修繕積立金それぞれあり
2．団地型管理組合であり、各棟で管理する修繕積立金のみあり
3．団地型管理組合であり、全棟一括で管理する団地修繕積立金のみあり
4．団地型管理組合ではない

25-4 このマンションの新築時の修繕積立基金総額、現在の修繕積立金残高及び月当たりの修繕積立金総収入額(団地型の場合は、各棟別の修繕積立金を含む。)について以下にご記入ください。
また、使用料・専用使用料(駐車場収入等)から修繕積立金に充当している場合には、あわせてその金額も記入してください。 **<文末(P19)の解説を参照ください>**
(単位は万円・小数点以下切捨てで、該当するものはない場合は「0」とご記入ください)

①新築時の修繕積立基金総額							万円
②現在の修繕積立金残高							万円
③現在の月当たりの修繕積立金総収入額							万円/月
④(うち使用料収入からの充当額)							万円/月

25-5 **分譲当初の**修繕積立金の積立方式は次のうちどれですか。(当てはまるもの1つに○)

1．均等積立方式　　2．段階増額積立方式　　3．その他

25-6 **現在の**修繕積立金の積立方式は次のうちどれですか。(当てはまるもの1つに○)

1．均等積立方式　**→25-9へお進みください**　　2．段階増額積立方式　**→25-7へお進みください**

3．その他　**→25-9へお進みください**

25-7 **問 25-6 で「2.段階増額積立方式」を選んだ方に伺います。**これまでに修繕積立金を増額していますか。(当てはまるもの1つに○)

1．計画通りの額まで増額ができた
2．引き上げはできたが計画通りの額までは増額できなかった
　→1．または2．のいずれかを選んだ方は 25-9 にお進みください

3．増額したかったができなかった
4．増額を検討したことも実施したこともない
　→3．または4．のいずれかを選んだ方は 25-8 にお進みください

25-8 問 25-7 で「3.増額したかったができなかった」または「4.増額を検討したことも実施したこともない」を選んだ方に伺います。修繕積立金の増額ができなかったまたは増額していない理由は次のうちどれですか。(当てはまるもの1つに○)

1．増額について総会で否決されたから
2．反対者が多く、総会に諮るための議案化ができなかったから
3．工事内容を見直したため増額する必要がなくなったから
4．その他

25-9 現在の長期修繕計画において、一時的な修繕積立金(臨時で徴収する積立金)の徴収を予定していますか。(当てはまるもの1つに○)

1．一時的な修繕積立金の徴収の予定がある　　2．一時的な修繕積立金の徴収の予定はない

25-10 このマンションでは、どのような区分経理を行っていますか。(当てはまるもの1つに○)

1．管理費会計、修繕積立金会計の２会計による区分経理
2．管理費会計、修繕積立金会計、駐車場会計の３会計による区分経理
3．その他
4．区分経理を行っていない

25-11修繕積立金会計から他の会計へ充当していますか。(当てはまるもの1つに○)

1．充当している	2．充当していない

25-12 このマンションの修繕積立金の運用先(預け入れ先等)は次のうちどれですか。
(当てはまるもの**すべて**に○)

1．銀行（信託銀行・信用金庫・信用組合含む）の普通預金	2．銀行（信託銀行・信用金庫・信用組合含む）の定期預金	
3．銀行（信託銀行・信用金庫・信用組合含む）の決済性預金		4．ゆうちょ銀行
5．住宅金融支援機構のマンションすまい・る債		6．積み立て型マンション保険
7．国債	8．地方債	9．公社債
10．投資ファンド	11．その他	

問 26 収支決算案の会計監査について伺います。

26-1 収支決算案の会計監査はどのように行っていますか。(当てはまるもの**すべて**に○)

1．収支決算案の記載内容の確認	2．収支決算案と領収書、請求書等、証拠帳票との照合	
3．収支決算案と残高証明書の照合	4．その他	5．行っていない

26-2 誰が会計監査を行っていますか。(当てはまるもの**すべて**に○)

1．区分所有者の監事	2．区分所有者以外の監事
3．専門家等による外部監査	4．その他

問 27 管理費又は修繕積立金の滞納について伺います。

27-1 このマンションにおける管理費又は修繕積立金を3ケ月以上滞納している戸数について以下にご記入ください。(該当するものがない場合は「0」とご記入ください)

				戸

27-2 現時点の滞納者に対して行ったことのある措置は次のうちどれですか。(当てはまるもの**すべて**に○)

1．文書等による催促	2．少額訴訟	3．支払請求等の訴訟（少額訴訟を含まず）
4．強制執行	5．競売	6．特に措置を行っていない
7．これまでに滞納者が発生したことがない		

○長期修繕計画について

問 28 このマンションの長期修繕計画について伺います。

28-1 このマンションには長期修繕計画がありますか。(当てはまるもの1つに○)

1．ある	2．ない **→問29へお進みください**

28-2 現在の長期修繕計画を作成・見直しを行った時期はいつですか。(当てはまるもの1つに○)

1．平成30（2018）年度以降に作成・見直しが行われた
2．平成28（2016）年度～平成29（2017）年度に作成・見直しが行われた
3．平成27（2015）年度以前に作成・見直しが行われた

28-3 現在の長期修繕計画は、国土交通省が公表している「長期修繕計画作成ガイドライン」に準拠していますか。(当てはまるもの1つに○)

1．準拠している　　2．準拠していない

28-4 長期修繕計画の計画期間及び残存期間は何年ですか。以下の記入欄に数字でご回答ください。

①長期修繕計画の計画期間			年
②長期修繕計画の残存期間（現在の長期修繕計画において現在（令和６（2024）年度）から最終年度まで期間）			年

28-5 長期修繕計画上の最終年度における推定修繕工事費の総額、前年の決算時期における**計画上の**修繕積立金の残高、及び計画期間全体で集める修繕積立金の総額を以下にご記入ください。
(※25-4 でお尋ねした現時点での積立残高ではありません。単位は万円・小数点以下切捨てでご記入ください。) **＜文末(P20)の解説を参照ください＞**

①計画上の最終年度における推定修繕工事費の総額（累計額）							万円
②前年の決算時期における**計画上の**修繕積立金の残高（次年度繰越金）							万円
③計画期間全体で集める修繕積立金の総額							万円

28-6 このマンションの長期修繕計画の作成形態(依頼先)は次のうちどれですか。(当てはまるもの1つに○)

1．新築時にデベロッパーが作成したもの 2．管理委託契約に基づき、管理会社が定期的に見直しているもの	**→1．または2．のいずれかを選んだ方は 28-8 にお進みください**
3．管理委託契約とは別に委託発注して見直しているもの	

28-7 **問28-6で「3．管理委託契約とは別に委託発注して見直しているもの」を選んだ方に伺います。**長期修繕計画の作成を管理委託契約とは別に委託発注している場合の委託先はどこですか。
(当てはまるもの1つに○)

1．管理会社　2．設計事務所　3．工事業者　4．(一社) マンション管理業協会　5．その他

28-8 長期修繕計画の見直しを行うのはどのような時ですか。(当てはまるもの1つに○)

1．５年ごとを目安に定期的に見直している
2．修繕工事実施直前に、工事計画の検討と併せて見直しを行っている
3．修繕工事実施直後に、工事の結果を踏まえて見直しを行っている
4．その他
5．見直しを行っていない

28-9 このマンションの長期修繕計画はどのような決議を得ましたか。(当てはまるもの**すべて**に○)

1．総会で決議している	2．理事会で決議している
3．修繕委員会で決議している	4．決議は行っていない

○修繕について

問 29 このマンションでの大規模な計画修繕について伺います。

29-1 これまでにこのマンションで大規模な計画修繕は何回実施しましたか。以下にご記入ください。

		回

→0回とお答えになった方は問32へお進みください。

29-2 直近の大規模な計画修繕はいつ実施しましたか。以下にご記入ください。

西　暦					年

29-3 <u>問 28-1 でこのマンションに長期修繕計画が「1. ある」を選んだ方に伺います。</u>

長期修繕計画上の大規模な計画修繕の実施周期（前回の大規模な計画修繕の実施予定時期から直近の大規模な計画修繕の実施予定時期までの経過年数）は何年ですか。以下にご記入ください。

		年

29-4 現在有効な長期修繕計画において、計画初年度から最終年度までに実施する大規模修繕工事の回数をお答えください。（当てはまるもの1つに○）

1．0回　　2．1回　　3．2回　　4．3回以上

29-5 直近に実施した大規模な計画修繕では、実施のための検討をどのように行いましたか。
（当てはまるもの<u>すべて</u>に○）

1．専門委員会等の組織は作らずに、理事会が中心となって検討した
2．理事会とは別に専門委員会等を設け、そこが中心となって検討した
3．建築士等の専門家に依頼した
4．管理会社に一任した　　5．その他

29-6 直近に実施した大規模な計画修繕でどのような工事をすべきかどうやって決めましたか。
（当てはまるもの1つに○）

1．建物の各部の劣化状況の調査・診断を実施した　**→29-7へお進みください**
2．区分所有者に対するアンケート調査を実施した　**→29-8へお進みください**
3．調査・診断、アンケート調査両方とも実施した　**→29-7へお進みください**

29-7 直近に実施した大規模な計画修繕に向けた調査・診断はどのように実施しましたか。
（当てはまるもの1つに○）

1．マンション管理業者に依頼した　　2．修繕工事請負業者がサービスで実施してくれた
3．建築士事務所に依頼した　　4．調査・診断専門業者に依頼した
5．調査・診断は実施したが、依頼先は不明である　　6．その他

29-8 直近に実施した大規模な計画修繕に要した費用はどのように調達しましたか。次の①～⑤の区分ごとの調達割合を百分率(パーセント)標記で回答用紙にご記入ください。(小数点以下切捨て)

資金区分	調達割合			
① 修繕積立金				%
② 一時徴収金				%
③ 借入金（公的金融機関))				%
④ 借入金（民間金融機関）				%
⑤ その他				%
計（①＋②＋③＋④＋⑤）	100%			

29-2 **問 29-8 の③または④で借入金により調達したと回答した方に伺います。**現在の長期修繕計画の最終年度における借入金の返済状況はどのような見込みですか。(当てはまるもの1つに○)

1．現在の長期修繕計画の最終年度までに返済が終了する見込みである
2．現在の長期修繕計画の最終年度に返済が終了しない見込みである

問 30 直近に実施した大規模な計画修繕について伺います。

直近で実施した大規模な計画修繕で実施した工事は次のうちどれですか。
(当てはまるもの**すべて**に○)

1．屋根防水工事	2．床防水工事	3．外壁塗装等工事
4．給水設備工事	5．排水設備工事	

問 31 このマンションで、共用部分の配管工事に併せて専有部分の給排水管工事を一体的に実施したことはありますか。(当てはまるもの1つに○)

1．実施したことがあり、専有部分の給排水管工事の費用は各区分所有者が負担した
2．実施したことがあり、専有部分の給排水管工事の費用は修繕積立金から拠出した
3．今後実施する予定がある
4．検討したが実施には至らなかった
5．検討していない

問 32 省エネ改修工事の実施状況について伺います。

32-1 このマンションで、省エネ改修工事を実施したことはありますか。(当てはまるもの1つに○)

1．ある **→32-2へお進みください** 2．ない **→問33へお進みください**

32-2 **問 32-1 で「1．ある」を選んだ方に伺います。**これまでに実施した省エネ改修工事の内容は次のうちどれですか。(当てはまるもの**すべて**に○)

1．外壁の外断熱化	2．屋上の外断熱化	3．外壁緑化
4．屋上緑化	5．玄関ドアの省エネ化	6．サッシの省エネ化
7．太陽光発電設備の設置	8．給水設備の高効率化	9．照明器具のLED化

10．昇降機設備の高効率化　　11．その他

問 33 バリアフリー工事の実施状況について伺います。

33-1 このマンションで、バリアフリー改修工事を実施したことはありますか。(当てはまるもの1つに○)

1．ある　**→33-2へお進みください**　　2．ない　**→問34へお進みください**

33-2 **問 33-1 で「1. ある」を選んだ方に伺います。**これまでに実施したバリアフリー改修工事の内容は次のうちどれですか。(当てはまるもの**すべてに**○)

1．手すりの設置	2．スロープの設置	3．滑りにくい床材への変更
4．出入り口の拡幅	5．引き戸への変更	6．エレベーターの設置
7．その他		

問 34 大規模な計画修繕の際の発注・業者選定に関するルールについて伺います。

34-1 大規模な計画修繕の際の発注・業者選定に関するルールがありますか。(当てはまるもの1つに○)

1．明文化したルールがある（管理規約や細則に定めている等）
2．明文化していないが暗黙のルールがある（理事会で共有した等）
　→1. または2. のいずれかを選んだ方は 34-2 へお進みください
3．ルールはない

34-2 問 34-2 で「1. 明文化したルールがある(管理規約や細則に定めている等)」または「2. 明文化していないが暗黙のルールがある(理事会で共有した等)」を選んだ方に伺います。
どのような方法で発注・業者選定を行っていますか。(当てはまるもの**すべてに**○)

1．相見積もりを取っている	2．区分所有者向け説明会を開催している
3．アンケート等で住民の意向を反映している	4．関連書類を保管している
5．理事会に一任している	6．その他

○耐震・建替え等について

問 35 このマンションの耐震診断・耐震改修について伺います。

35-1 このマンションは旧耐震基準に基づき建設されたマンションですか。または新耐震基準(昭和56年6月以降に建築確認通知を受けたもの)に基づき建設されたマンションですか。(不明の場合には、昭和56年以前に供給されたものは1、以降に供給されたものは2と回答してください。)(当てはまるもの1つに○)

1．旧耐震基準に基づき建設されたマンション
2．新耐震基準に基づき建設されたマンション　**→問36へお進みください**

35-2 耐震診断をしましたか。その結果はどうでしたか。(当てはまるもの1つに○)

1．耐震診断をして、耐震性があると判断された
2．耐震診断をして、さらに詳細な耐震診断を実施する必要があると判定された
　→1. または2. を回答した方は問 36 へお進みください
3．耐震診断をして、耐震性がないと判定された　**→35-3へお進みください**
4．耐震診断をしていない　**→35-4へお進みください**

35-3 耐震性がないと判断された結果、耐震改修を実施しましたか。(当てはまるもの1つに○)

→ご回答後、問36へお進みください

1．実施した	2．まだ実施していないが今後実施する予定	3．実施する予定はない

35-4 耐震診断を行っていない理由は次のうちどれですか。(当てはまるものすべてに○)

1．現在検討中または今後行う予定である
2．不安はあるが、耐震改修工事を行う予算がないため耐震診断を行っていない
3．組合員の反対があり、耐震診断を行っていない
4．耐震診断をどこへ頼めばいいのか分からないため
5．管理組合として耐震診断を行うことをこれまで考えたことがなかった
6．その他

問 36 このマンションの老朽化対策の取組みについて伺います。

36-1 マンションの老朽化の問題について理事会等で対策を議論したことがありますか。
(当てはまるもの1つに○)

1．ある	2．ない **→問37へお進みください**

36-2 マンションの老朽化対策について理事会等で議論を始めたきっかけはどのようなことですか。
(当てはまるもの1つに○)

1．管理会社からの提案を受けた	2．管理会社以外の専門家からの提案を受けた
3．区分所有者からの提案を受けた	4．不具合が発生した
5．他のマンションでの取組事例を知った	6．大規模災害に関する報道・資料を見た
7．その他	8．不明

36-3 マンションの老朽化対策についての議論はどのような検討状況ですか。(当てはまるもの1つに○)

1．建替え・解体等の方向で議論し、具体的な検討をした
2．修繕・改修の方向で議論し、具体的な検討をした
3．建替え・解体等の方向、修繕・改修の方向の両方で議論し、建替え・解体等の方向で具体的な検討をした
4．建替え・解体等の方向、修繕・改修の方向の両方で議論し、修繕・改修の方向で具体的な検討をした
5．議論はしたが、具体的な検討をするに至っていない

問37 自治体(松戸市役所)及び自治体の外郭団体が実施する支援制度のうち、このマンションで活用したことのあるものはどれですか。(当てはまるものすべてに○)

1．マンション管理相談会（毎月第１水曜日）	2．マンション管理相談・セミナー（年２回）
3．マンション管理基礎講座（年１回）	4．マンション管理士の派遣
5．マンション耐震診断費補助金	6． 窓の断熱改修
7．集合住宅共用部分のLED照明改修促進補助金	
8．集合住宅用充電設備・住民の合意形成のための資料作成に対する補助金	
9．自治体の支援制度についてよく分からない	10．活用したことがない

○管理事務について

問 38 このマンションの管理事務について伺います。

38-1 この管理事務はどのような方法で行われていますか。ただし、管理事務とは、マンションの管理に関する事務であって、基幹事務(①管理組合の会計の収入及び支出の調定、②その出納並びに③共用部分等の維持・修繕の企画又は実施の調整)全てを含むものをいいます。(当てはまるもの1つに○)

選択肢内では、「マンション管理業者」を「管理業者」と略記しています

1．基幹事務を含め管理事務の全てを管理業者に委託
2．基幹事務の一部及び基幹事務以外の管理事務の一部又は全部を管理業者に委託
3．管理組合が基幹事務の全てを実施し、基幹事務以外の管理事務の一部又は全部を管理業者に委託

→1．～3．を回答した方は 38-2 へお進みください

4．基幹事務の一部及び基幹事務以外の管理事務の一部又は全部を管理業者以外の者に委託
5．管理組合が基幹事務の全てを実施し、基幹事務以外の管理事務の一部又は全部を管理業者以外の者に委託
6．管理組合が全ての管理事務を実施
7．その他

→4．～7．を回答した方は問 39 へお進みください

38-2 現在委託しているマンション管理業者はどのような経緯で決めましたか。(当てはまるもの1つに○)

1．分譲時に分譲業者が提示したマンション管理業者
2．分譲時に分譲業者が提示したマンション管理業者に委託していたが、その後現在の管理業者に変更
3．その他

38-3 このマンションの管理委託契約書は、国土交通省が作成したマンション標準管理委託契約書に準拠していますか。(当てはまるもの1つに○)

1．概ね準拠している　2．一部準拠している　3．全く準拠していない

問39 このマンションでは設計図書を保管しているのは次のうちどなたですか。(当てはまるもの1つに○)

1．理事長　2．理事長以外の役員　3．管理委託業者
4．管理組合が雇用している職員　5．その他　6．持っていない

問 40 このマンションでは長期修繕計画を保管しているのは次のうち誰ですか。(当てはまるもの1つに○)

1．理事長　2．理事長以外の役員　3．管理委託業者
4．管理組合が雇用している職員　5．その他　6．持っていない

問 41 このマンションでは修繕履歴を保管しているのは次のうち誰ですか。(当てはまるもの1つに○)

1．理事長　2．理事長以外の役員　3．管理委託業者
4．管理組合が雇用している職員　5．その他　6．持っていない

○トラブルの発生状況について

問 42 このマンションで現に発生しているトラブル(過去1年間)は次のうちどれに関するものですか。
(当てはまるものすべてに○)

	1．特にトラブルは発生していない **→問43へお進みください**	
居住者間の行為、マナーをめぐるもの	2．違法駐車	3．違法駐輪
	4．ペット飼育	5．生活音
	6．バルコニーの使用方法	7．共用廊下等への私物の放置
	8．運動施設・ゲストルーム等高額な維持費用を要する共用部分の利用	
	9．すでに行われている民泊に関するトラブル	10．専有部分の修繕等
建物の不具合に係るもの	11．雨漏り	12．水漏れ
	13．外壁落下	14．その他施工不良
	15．アフターサービスに関するもの	16．瑕疵担保責任に関するもの
マンション管理業者に係るもの	17．委託管理業務の不十分な実施	
近隣関係に係るもの	18．日照権	19．電波障害
	20．騒音・異臭	21．自治会
管理組合の運営に係るもの	22．役員の不当行為	23．管理組合内での深刻な意見対立
	24．役員又は専門委員の人材不足	
費用負担に係るもの	25．管理費等の滞納	26．管理費等の不足
管理規約に係るもの	27．議決権の設定方法	28．駐車場使用方法に関するトラブル
その他	29．防災対策	30．防犯対策
	31．プライバシー	32．個人情報保護法に関するトラブル
	33．高齢者・認知症の方への対応	
	34．住居の一部を居住目的以外で使用することに関するトラブル	

問 43 今後、管理組合を運営していく上での不安な点は次のうちどれですか。(当てはまるものすべてに○)

1．区分所有者の高齢化	2．居住者の高齢化	3．賃貸住戸の増加
4．所有者不明住戸の増加	5．居住目的外利用住戸の増加	6．管理費等の未払いの増加
7．修繕積立金の不足	8．理事の選任が困難	9．管理組合活動に無関心な区分所有者の増加
10．大規模修繕工事の実施	11．建替え	12．大規模な地震災害による建物の損壊
13．居住ルールを守らない居住者の増加		14．外国人居住者とのコミュニケーション
15．マンション内の犯罪の増加	16．その他	17．特に不安はない

問 44 本調査票にご回答いただいた方はどなたですか。(当てはまるもの1つに○)

1．理事長	2．理事長以外の役員	3．役員以外の区分所有者
4．管理会社の担当者	5．管理員	6．その他（具体的に：　　）

以上で調査は終了です。ご協力ありがとうございました。

（解説）

問 24　管理費の月当たりの総収入額について

- 総収入額には、前年の決算の収支報告書の管理費会計の収入の総額（年額）を 12 で割った月額の金額をご記入ください。カッコ内には、同じく決算の収支報告書の管理費会計の収入項目に、専用庭使用料収入、駐車場使用料収入等、管理費として納められた収入以外の収入がある場合、この総額（年額）を 12 で割った月額の金額をご記入ください。ただし、管理費会計収入に、その他不定期な事業収入、保険金収入等がある場合は、これを除きます。

＊「収支報告書」は、「損益計算書」という名称の場合もあります。

25-4　新築時の修繕積立基金総額、現在の修繕積立金残高、月あたりの修繕積立金総収入額、及び使用料収入からの月あたりの充当額について

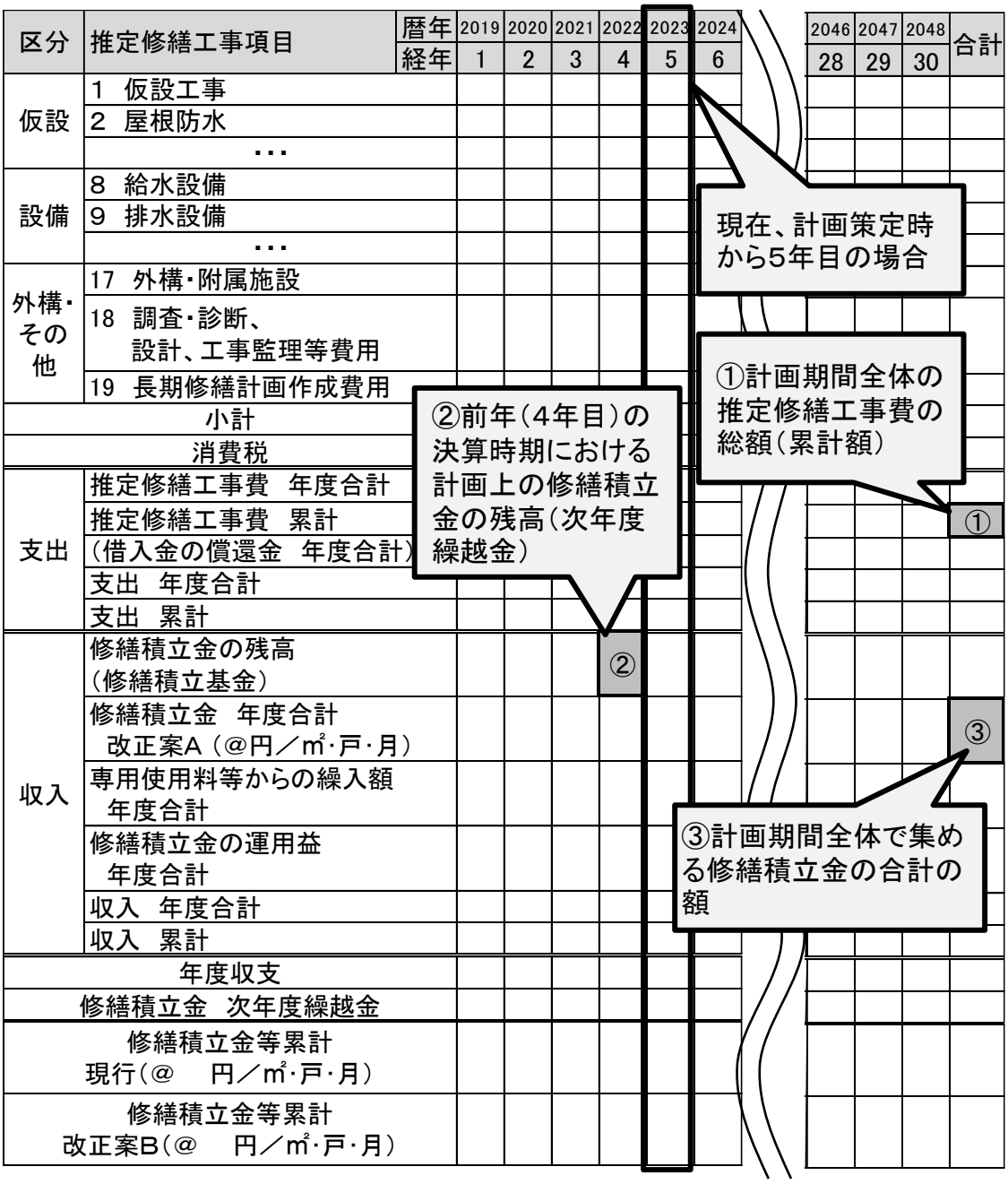
- 「新築時の修繕積立基金総額」は新築時の修繕積立基金の全戸分の合計額をご記入ください。
- 「現在の修繕積立金残高」の「現在」は、前年の決算時期を指します。「残高」は、前年の決算書のうち収支報告書に記載された修繕積立金会計の収入総額（一時金、借入金が繰り入れられている場合はそれを除いてください。）をご記入ください。
- 「現在の月当たりの修繕積立金総収入額」の「現在」は、前年の決算時期を指します。前年の決算書のうち収支報告書に記載された修繕積立金会計の収入総額（一時金、借入金が繰り入れられている場合はそれを除いてください。）を 12 で割った数値か、直近（回答時点で最新）の月次収支報告書を見て1ヶ月の総額をご記入ください。
- 「うち使用料・専用使用料収入からの修繕積立金への充当額」は、修繕積立金会計の収入に駐車場使用料収入等がある場合、同様に収支報告書で確認の上、1ヶ月の総額をご記入ください。

＊「収支報告書」は、「損益計算書」などの別称の場合もあります。

28-5　長期修繕計画上の計画期間全体の推定修繕工事費の総額、前年の決算時期における修繕積立金の残高、及び計画期間全体で集める修繕積立金の総額について

- 下図の長期修繕計画の例のうち、例えば現在、長期修繕計画策定から5年目であるとすると、計画期間全体の推定修繕工事費の総額は①の欄、前年の決算時期における修繕積立金の累計額は②の欄を参考に、金額をご記入ください

- 計画期間全体で集める修繕積立金の額は、下図のうち、修繕積立金の年度合計の計画期間全体の合計として、図中の③の欄を参考に、金額をご記入ください。この金額には、計画初年度の修繕積立金の残高（または修繕積立金）は含みません。



現地調査票

調査日時　　月　日　　時　分(※24 時制で記入)　　調査員名(　　)

	調査項目	調査内容			
1	マンション番号				
2	マンション名				
3	住所	〒　　松戸市			
4	形態①(棟数)	1.単棟型	2.団地型(　棟) ➡	棟別管理組合	1.有 / 2.無 / 3.不明
5	形態②	1.住居専用型	2.複合用途型		
6	階数	地上　　階 / 地下　　階(※地下階が無い場合は"0"を記入)			
7	建築竣工年	1.西暦　　年　月	2.目視確認不可		
8	住戸数	住戸数(　　戸)			
9	店舗	1.有(　　戸・区画)	2.無		
10	事務所	1.有(　　戸・区画)	2.無		
11	その他の用途	1.有(　　)	2.無		
12	エレベーター	1.有(　　基)	2.無	3.目視確認不可	
13	駐車場(平置き)	1.有(　　台)	2.無	3.目視確認不可	
14	駐車場(機械式)	1.有(　　台)	2.無	3.目視確認不可	
15	駐車場(自走式)	1.有(　　台)	2.無	3.目視確認不可	
16	駐輪場	1.有(　　台)	2.無	3.目視確認不可	
17	ピロティー	1.有	2.無	3.目視確認不可	
18	オートロック	1.有	2.無	3.目視確認不可	
19	宅配ボックス	1.有	2.無	3.目視確認不可	
20	防犯カメラ	1.有	2.無	3.目視確認不可	
21	バリアフリー設備	1.自動ドア / 2.車いす用スロープ / 3.手すり / 4.段差なし			
		5.その他(　　)	6.何も無し	7.目視確認不可	
22	管理会社名・連絡先等の表示	1.有 (管理会社名等:　　)	2.無	3.目視確認不可	
23	管理事務所(管理員室を含む)	1.有	2.無	3.目視確認不可	
24	集会室	1.有	2.無	3.目視確認不可	
25	空き部屋の状況	1.多そうな感じ	2.少なそうな感じ	3.わからない	
26	掲示板の状況	1.良好～普通	2.不良	3.無	4.目視確認不可
27	植栽の状況	1.良好～普通	2.不良	3.無	4.目視確認不可
28	駐輪状況	1.良好～普通	2.不良	3.無	4.目視確認不可
29	管理組合用ポストの状況	1.有(良好～普通)	2.有(不良)	3.無	4.目視確認不可
30	バルコニーの状況(物置、室内化等)	1.良好～普通	2.不良	3.無	4.目視確認不可
31	ゴミ・不用品の放置状況	1.良好～普通	2.不良		3.目視確認不可
32	外壁等の剥がれ	1.著しく有り	2.限定的に有り	3.無	4.目視確認不可
33	外壁等のひび割れ	1.著しく有り	2.限定的に有り	3.無	4.目視確認不可
34	鉄筋鉄骨の露出・腐食	1.著しく有り	2.限定的に有り	3.無	4.目視確認不可
35	鉄部のさび(扉、手すり、屋根等)	1.著しく有り	2.限定的に有り	3.無	4.目視確認不可

以下の項目については、管理不全マンション・同予備群の把握のため、現地調査時に、理事長、組合員、 管理員等に接触できた場合に聞き取り調査し、記入してください。 **（接触できず、あるいは聞き取りできなかった場合は「3.不明」としてください。）**					
36	接触の可否	接触者：1.理事長	2. 組合員	3. 管理員	4. その他（　　） 5.接触不可
37	管理組合の有無	1.有	2.無		3.不明
38	総会（集会）の有無	1.有	2.無		3.不明
39	管理者等の有無	1.有	2.無（市からの連絡先：　　）		3.不明
40	管理規約の有無	1.有（H28 改正標準管理規約に準拠）	2.無（H28 改正以前の規約を含む）		3.不明
41	長期修繕計画の有無	1.有	2.無		3.不明
42	大規模修繕工事の実施有無	1.有	2.無		3.不明
43	管理費の有無	1.有	2.無（著しく低額なものを含む）		3 不明
44	修繕積立金の有無	1.有	2.無（著しく低額なものを含む）		3 不明
45	備考 （他に聞き取れたことを記入ください）				
写真撮影		1.撮影可　建物全体4面　および　不良個所（　　）			
		2.撮影不可　理由（　　）			
特記事項					

発行：令和７年3月

松戸市　街づくり部　住宅政策課

〒271-8588　千葉県松戸市根本387番地の5

TEL：047-366-7366

FAX：047-366-2073

Email：mcjuutaku@city.matsudo.chiba.jp

matsudo