

茨木市分譲マンションに関するアンケート調査結果概要

本市では、令和3年(2021年)に、市内の分譲マンションについて、管理組合の活動状況や建物の維持管理状況などを把握するためのアンケート調査を実施しました。

このたび、アンケート調査結果の概要をとりまとめましたのでお知らせいたします。なお、結果の一部には(一社)大阪府マンション管理士会 茨木・摂津支部の皆様からのコメントを掲載していますので、今後の管理運営の参考にしてください。

1 調査について

①調査対象：令和3年(2021年)1月1日現在、茨木市内に存在する3階建て以上の分譲マンション

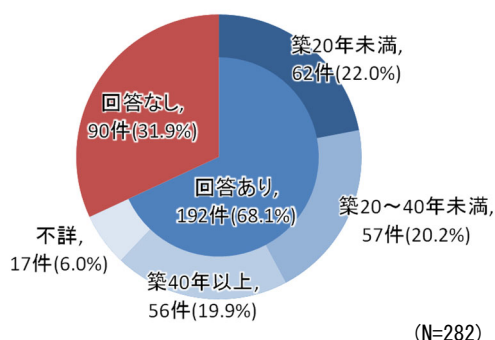
②実施時期：令和3年(2021年)8月～11月

③回答率：68.1%

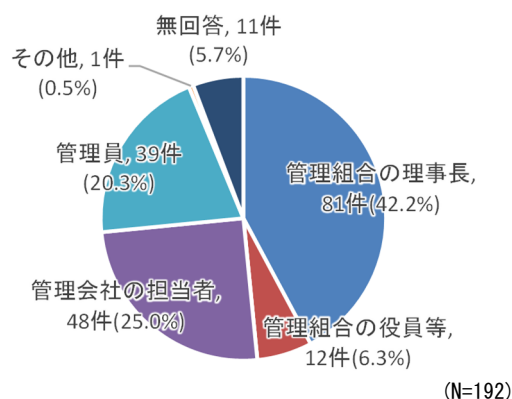
A	調査対象管理組合数	282件
B	回答件数	192件
C	回答率(B/A)	68.1%

- ・アンケート回答状況について、対象数282件のうち、回答数は192件(68.1%)でした。なお、回答のうち、最も古い建築年は昭和41年(1966年)となっています。
- ・回答者の属性について、「管理組合の理事長」が42.2%と最も高く、次いで「管理会社の担当者」が25.0%、「管理員」が20.3%となっています。

アンケート回答状況



回答者の属性



2 調査の結果について

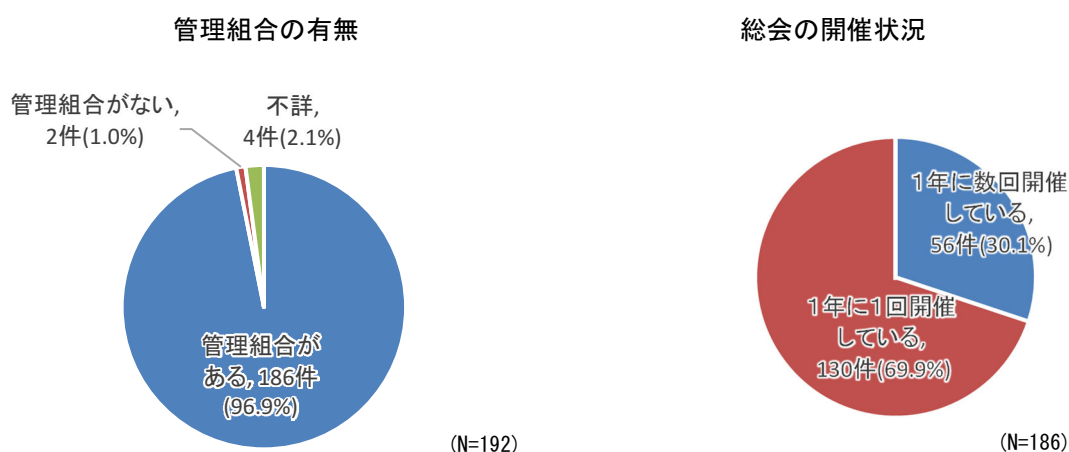
1. 管理組合の運営等について

○ほとんどの分譲マンションで管理組合があり、年に1回以上総会が開催され、管理規約が定められています。一方で、管理運営上のトラブルや将来の不安について、多くの管理組合で挙げられています。

(1) 管理組合の運営状況

① 管理組合の状況

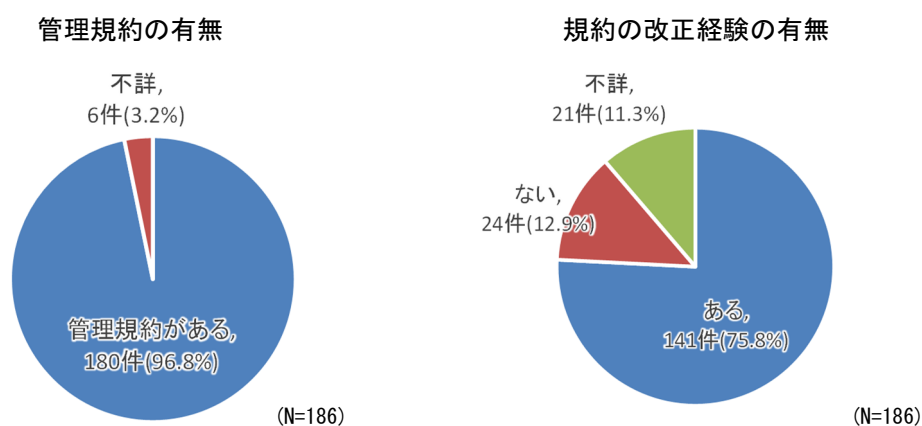
- ・回答者のうち、「管理組合がある」が186件（96.9%）となっています。
- ・また、1年に1回以上総会が開催されているものが100%となっています。



※以下の結果については、「管理組合がある」と回答した分譲マンションの状況を示します。

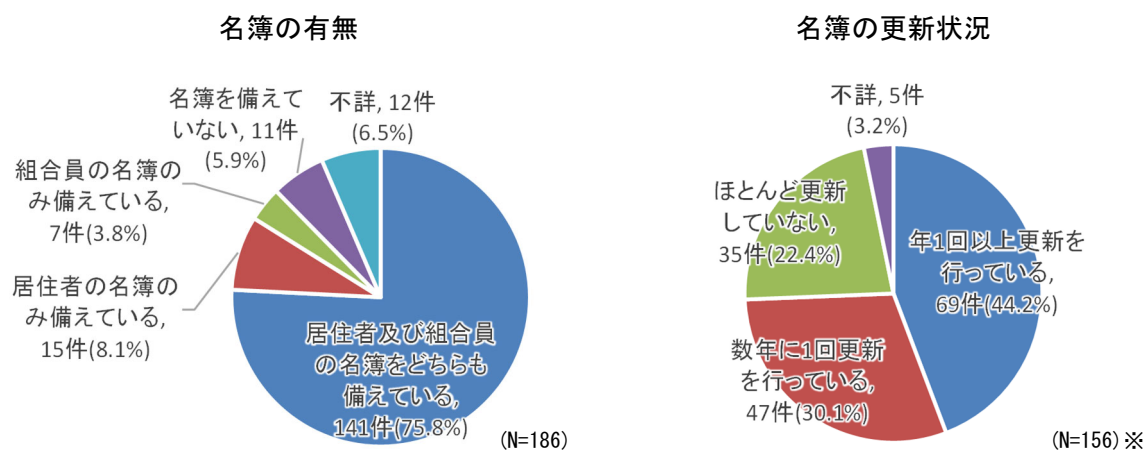
② 管理規約の状況

- ・「管理規約がある」が180件（96.8%）となっています。
- ・また、「管理規約を改正したことがある」が141件（75.8%）となっています。



③居住者名簿等の有無

- ・居住者名簿及び組合員名簿について、「どちらも備えている」が 141 件 (75.8%) となっています。また、居住者名簿のあるもののうち、「年 1 回以上更新を行っている」が 69 件 (44.2%)、次いで「数年に 1 回更新を行っている」が 47 件 (30.1%) となっています。



※居住者の名簿を備えていると回答したものを母数としている

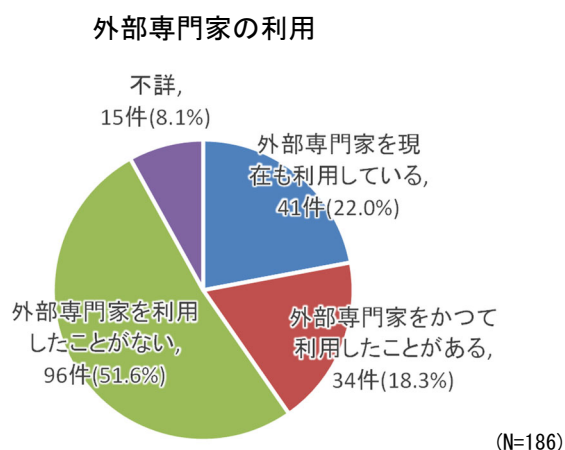
マンション管理士のコメント



組合員・居住者名簿両方が必要です。名簿は災害時の安否確認、緊急時の連絡のため大切な書類です。また、個人情報というプライバシー保護からその管理取り扱いは厳正でなければなりません。名簿運用細則等を作り、その細則に基づいて、年 1 回は更新しましょう。

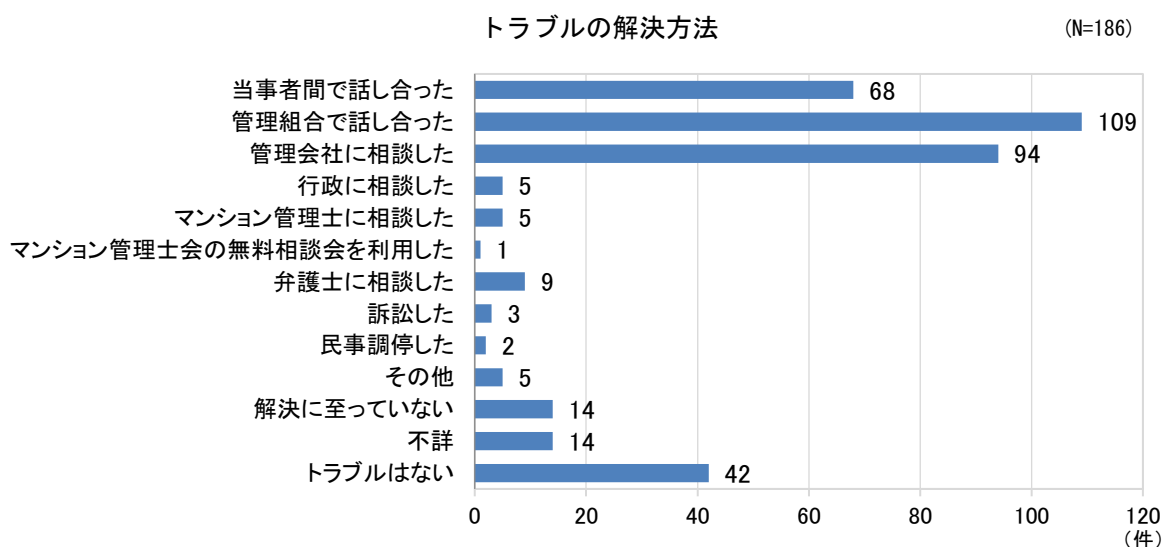
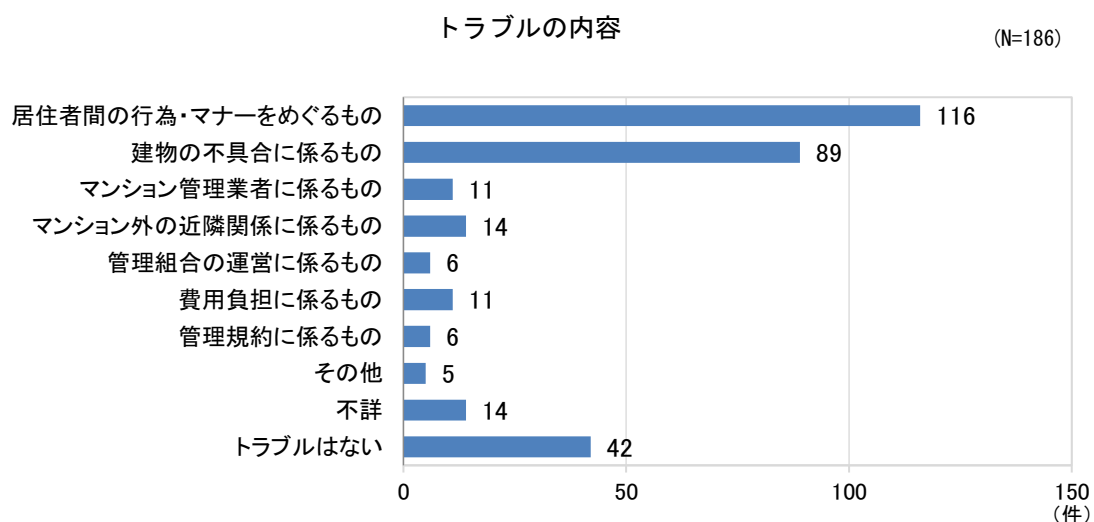
④管理組合の運営における外部専門家の利用

- ・外部専門家の利用について、「利用したことがない」が 96 件 (51.6%)、次いで「現在も利用している」が 41 件 (22.0%) となっています。



⑤トラブルの内容と解決方法

- ・トラブルの内容について、「居住者間の行為・マナーをめぐるもの」が 116 件 (62.4%)、次いで「建物の不具合に係るもの」が 89 件 (47.8%) となっています。
- ・また、トラブルの解決方法について、「管理組合で話し合った」が 109 件 (58.6%)、次いで「管理会社に相談した」が 94 件 (50.5%) となっています。



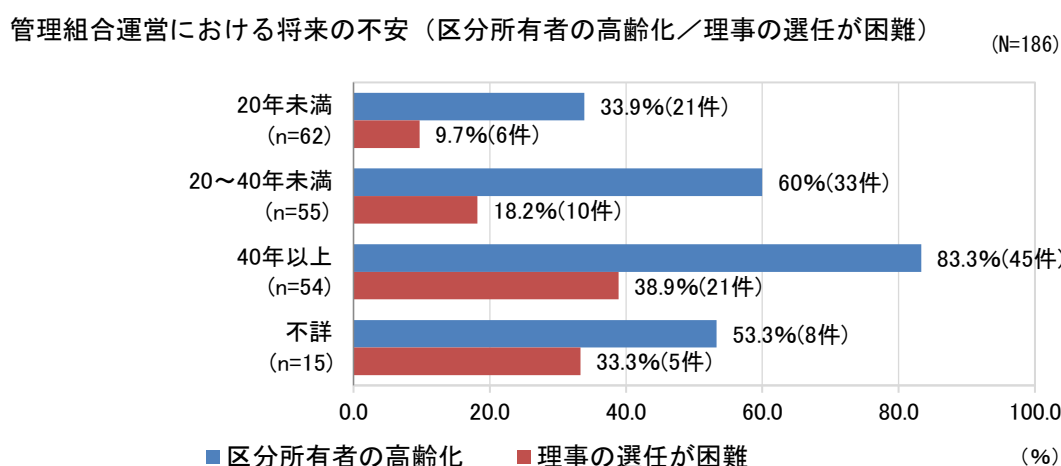
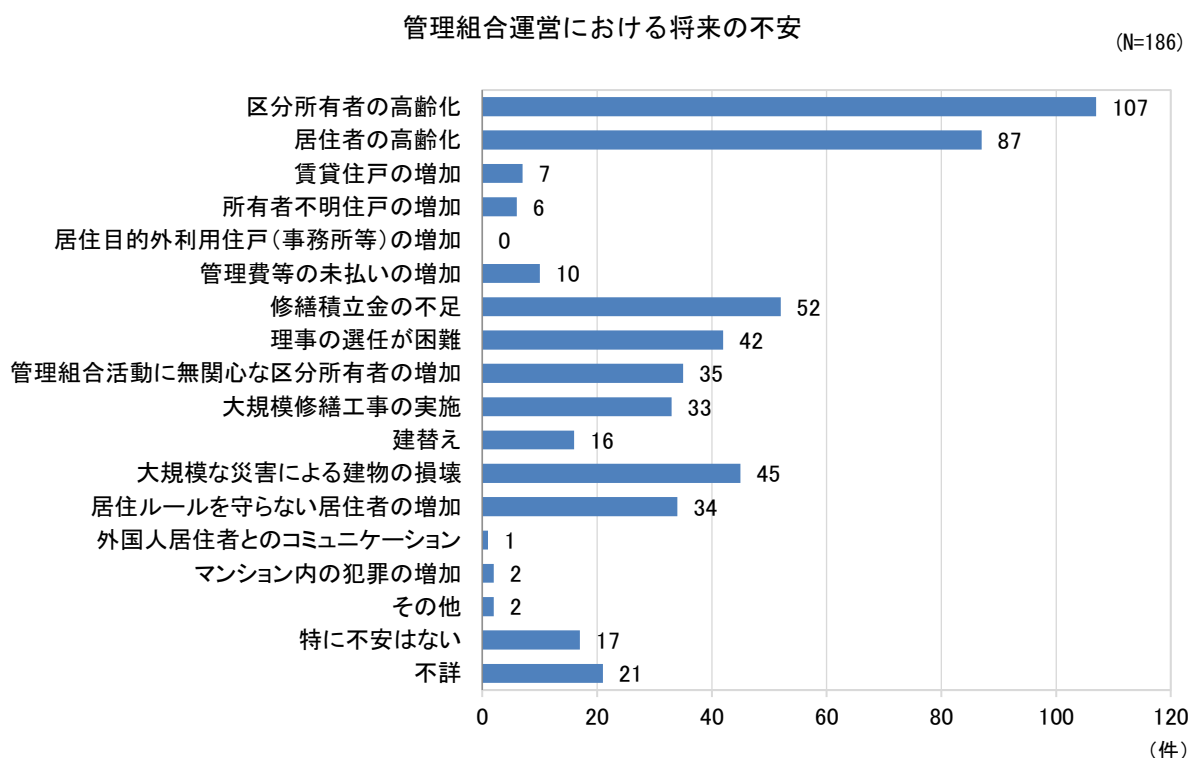
マンション管理士のコメント



居住者間のトラブルについては、管理規約や細則、総会での決議事項に対する居住者の理解不足に基づくことが多いので、管理組合はこれらの内容について居住者への周知が大切です。また、解決に当たっては、管理組合だけで悩まず、マンション管理士等専門家に積極的に相談することをご検討ください。

⑥管理組合運営における将来の不安要素

- ・管理組合運営における将来の不安要素について、「区分所有者の高齢化」が107件（57.5%）、次いで「居住者の高齢化」が87件（46.8%）、修繕積立金の不足が52件（28.0%）となっています。
- ・築年数別に見ると、築40年以上の管理組合では、「区分所有者の高齢化」や「理事の選任が困難」を不安として挙げている管理組合の割合が他と比べて高くなっています。



マンション管理士のコメント



「区分所有者の高齢化」が107件と最も多く、将来の不安材料です。また、「理事の選任が困難」の悩みもあります。これについては、同居家族一親等まで可とする等の役員資格の規約改正を行い、広く役員の選出を可能とする対応も必要です。

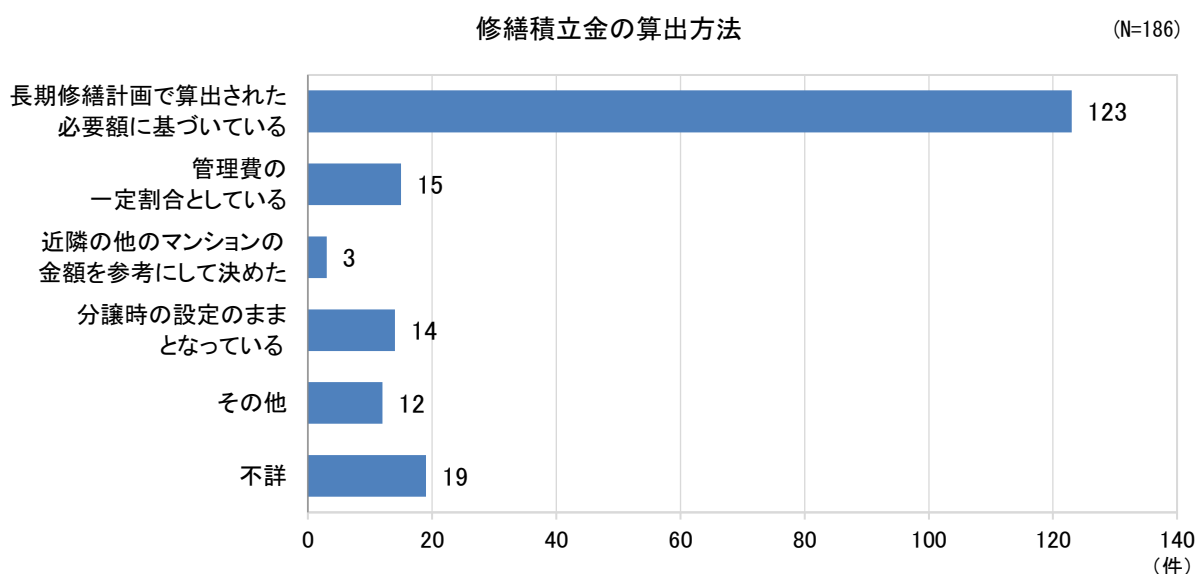
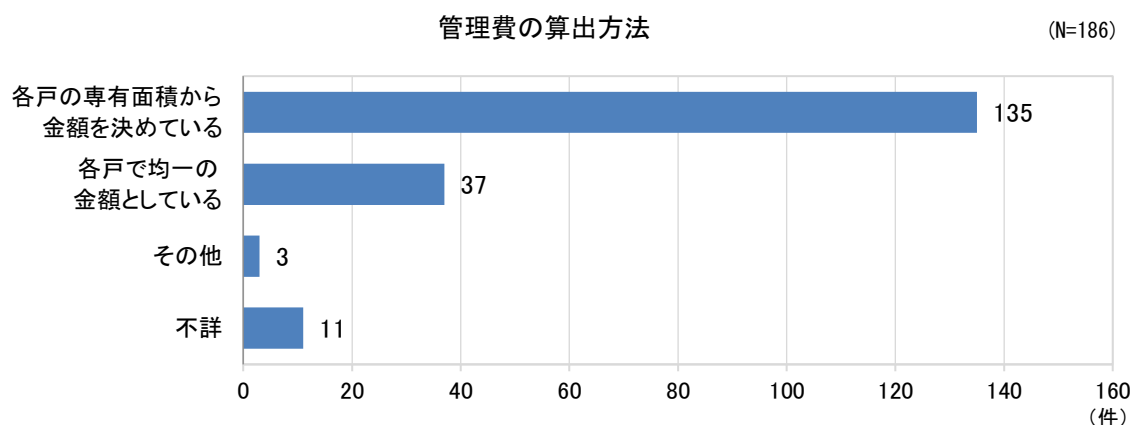
2. 管理、修繕、建替えの状況等について

○修繕積立金は長期修繕計画で定められた額としている管理組合が多く、一定の築年数が経過した分譲マンションではほとんどの管理組合で大規模修繕が実施されており、適正な修繕が行われている傾向にあります。

(1) 管理費及び修繕積立金の状況

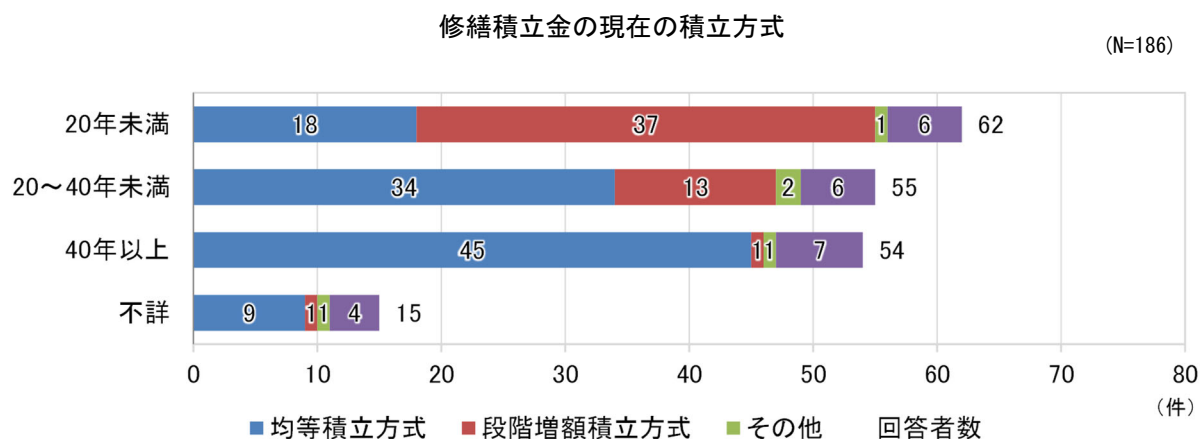
① 管理費及び修繕積立金の算出方法

- ・管理費の算出方法は「各戸の専有面積から金額を決めている」が135件(72.6%)、「各戸で均一の金額としている」が37件(19.9%)となっています。
- ・また、修繕積立金の算出方法は123件(66.1%)が長期修繕計画で算出された必要額に基づいており、それ以外の算出方法で修繕積立金額を設定しているところは44件(23.7%)となっています。



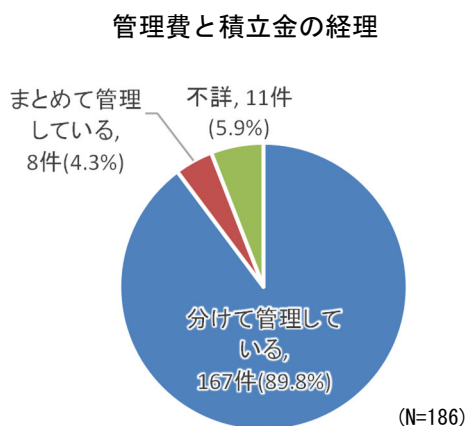
②修繕積立金の現在の積立方式

- ・修繕積立金の現在の積立方式について、築年数が浅いほど、「段階増額積立方式」が多く、築20年未満では37件（59.7%）となっています。



③管理費と積立金の経理

- ・管理費と積立金の経理について、「分けて管理している」が167件（89.8%）、「まとめて管理している」が8件（4.3%）となっています。



マンション管理士のコメント

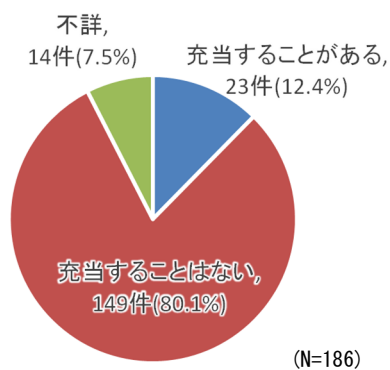


管理費と修繕積立金等は分けて区分経理しましょう。
管理費の余剰分を修繕積立金等に充当できると規約に定めることは良いですが、管理費が不足した時に修繕積立金から充当してはいけません。

④修繕積立金から他の会計への充当

- ・修繕積立金から他の会計への充当について、「充当することはない」が 149 件 (80.1%)、「充当することがある」が 23 件 (12.4%) となっています。

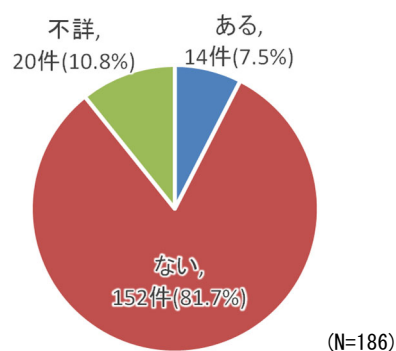
修繕積立金から他の会計への充当



⑤将来的な一時金の徴収予定

- ・将来的な一時金の徴収については、「ない」が 152 件 (81.7%)、「ある」が 14 件 (7.5%) となっています。

将来的な一時金の徴収予定



マンション管理士のコメント



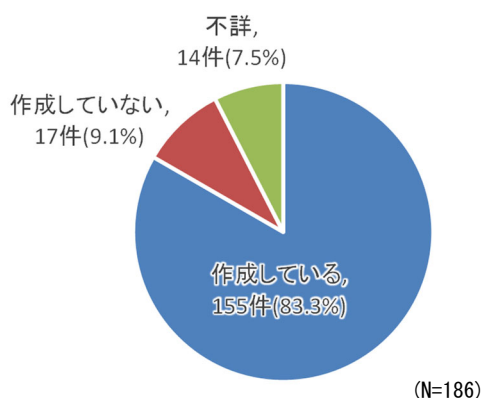
滞納の原因になりがちな一時金の徴収は極力避けてください。将来的に考えられる改修工事は長期修繕計画に含めていただき、毎月の修繕積立金を均等に設定することで、解決をはかりましょう。

(2) 長期修繕計画の状況

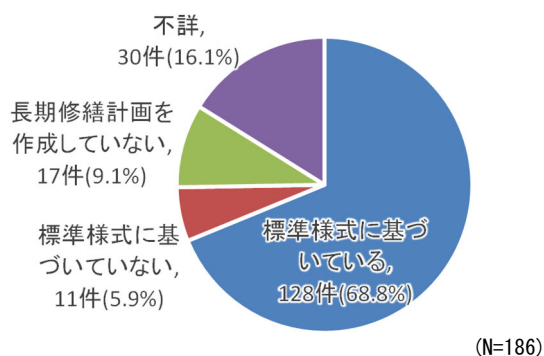
①長期修繕計画の作成状況

- ・長期修繕計画を作成している管理組合の割合は 83.3%となっており、平成 30 年度(2018 年度)マンション総合調査の全国結果 (90.9%) と比較すると 10 ポイント弱低くなっています。
- ・また、長期修繕計画について、国土交通省の示す「長期修繕計画標準様式」に準拠して作成している管理組合の割合は 68.8%となっています。

長期修繕計画の作成状況



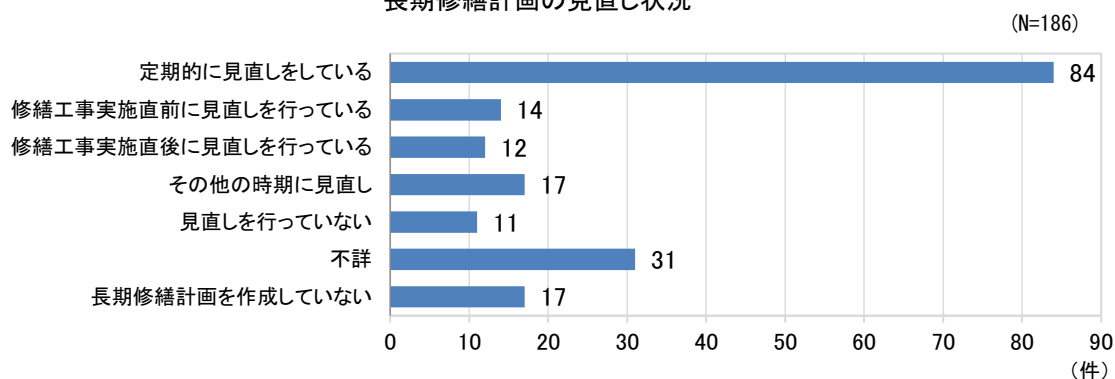
長期修繕計画標準様式への準拠



②長期修繕計画の見直し

- ・長期修繕計画の見直しについて、「定期的に見直しをしている」が 84 件(45.2%)、次いで「その他時期に見直し」、「長期修繕計画を作成していない」が 17 件(9.1%)となっています。

長期修繕計画の見直し状況



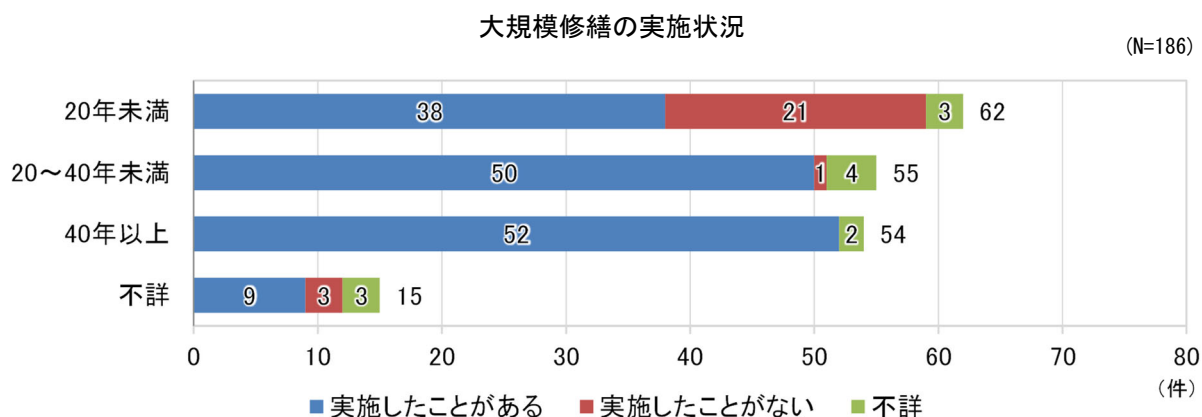
マンション管理士のコメント



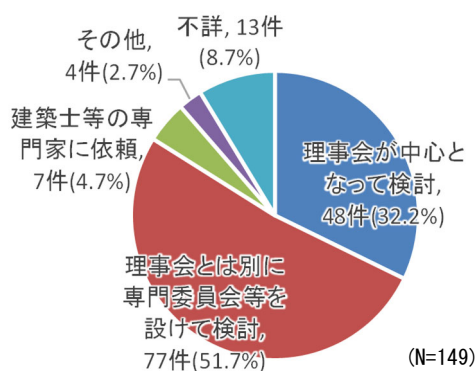
長期修繕計画は国土交通省の示す「長期修繕計画標準様式」に準拠した 30 年以上で、大規模修繕工事が 2 回以上含まれる計画にしましょう。修繕積立金はその計画から算定した適正な金額を設定し、5 年程度で見直しましょう。

(3) 大規模修繕の実施状況

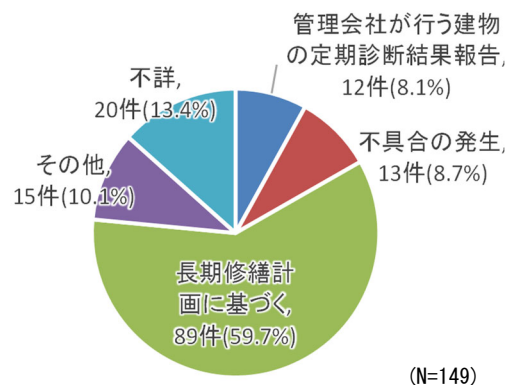
- ・大規模修繕工事の実施状況について、築 20～40 年未満の管理組合のうち、「大規模修繕工事を実施したことがない」が 1 件となっています。
- ・「大規模修繕工事を実施したことがある」と回答した管理組合について、大規模修繕のための検討方法は「理事会とは別に専門委員会等を設けて検討」が 77 件（51.7%）で最も多く、検討を始めたきっかけは「長期修繕計画に基づく」が 89 件（59.7%）と最も多くなっています。



大規模修繕のための検討方法



大規模修繕の検討を始めたきっかけ



※円グラフについては、「大規模修繕を実施したことがある」と回答したものを母数としている

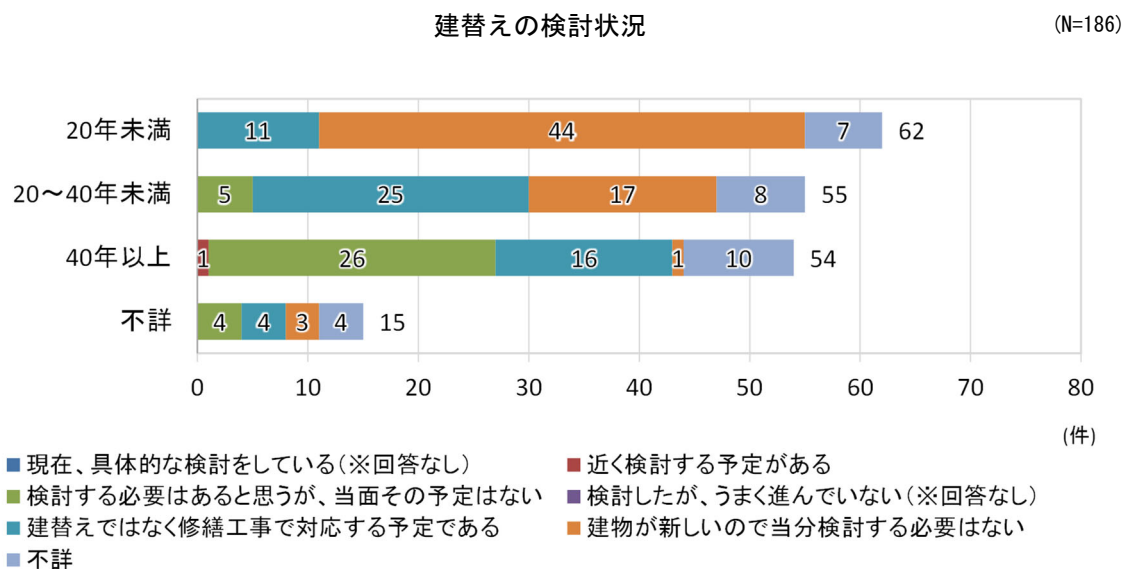
マンション管理士のコメント



大規模修繕工事の実施は、管理会社等他人任せにすることなく、専門委員会等を設置し、主体的に進めることが大切です。長期修繕計画は目安であって、建物及び設備等の現状調査等の結果に基づいて実施時期等を判断することをお勧めします。

(4) 建替えの検討状況

- ・建替えの検討状況について、築 20 年未満の管理組合では「建物が新しいので当分検討する必要はない」が 44 件（71.0%）で最も多く、築 20～40 年の管理組合では「建替えではなく修繕工事に対応する予定である」が 25 件（45.5%）で最も多くなっています。
- ・一方、築 40 年以上の管理組合では「検討する必要があると思うが、当面その予定はない」が 26 件（48.1%）となっています。



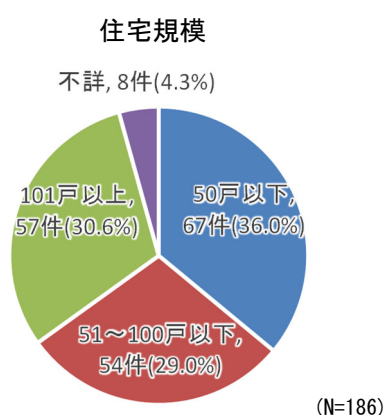
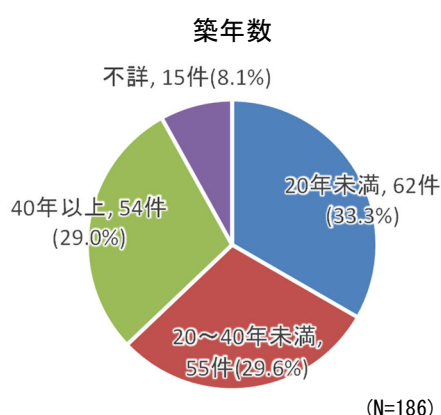
3. 建物及び利用者について

〇市内には築年数が経過した分譲マンションも一定数見られます。空室や賃貸化された住戸も一部では見られ、世帯主の高齢化も進んでいます。

(1) 建物について

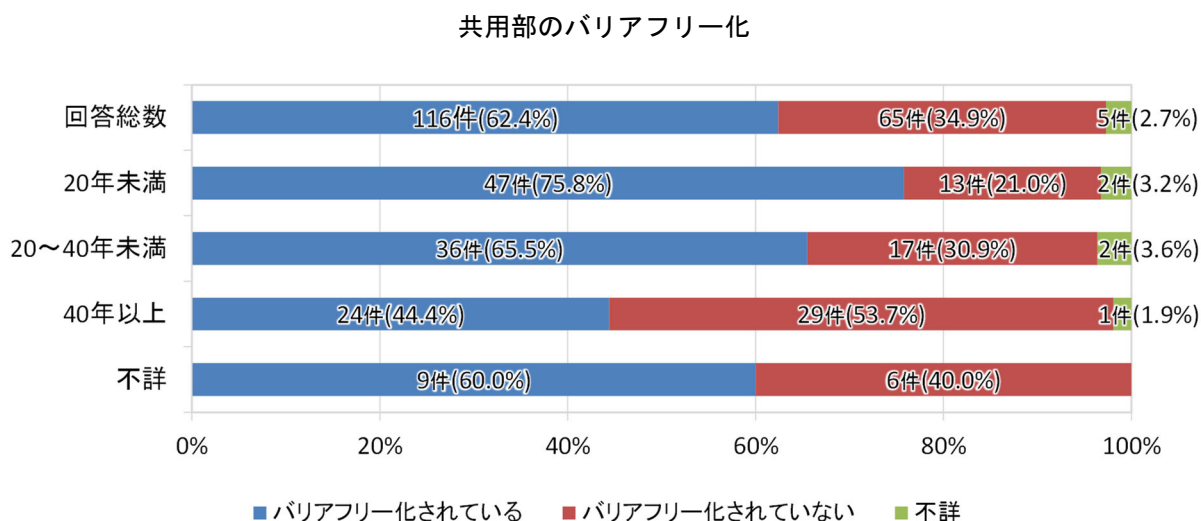
① 築年数と規模

- ・ 築年数について、「20年未満」が62件（33.3%）と最も多く、次いで「20～40年未満」が55件（29.6%）、「40年以上」が54件（29.0%）となっています。
- ・ 戸数について、「50戸以下」が67件（36.0%）と最も多く、次いで「101戸以上」が57件（30.6%）、「51～100戸」が54件（29.0%）となっています。



② 共用部のバリアフリー化

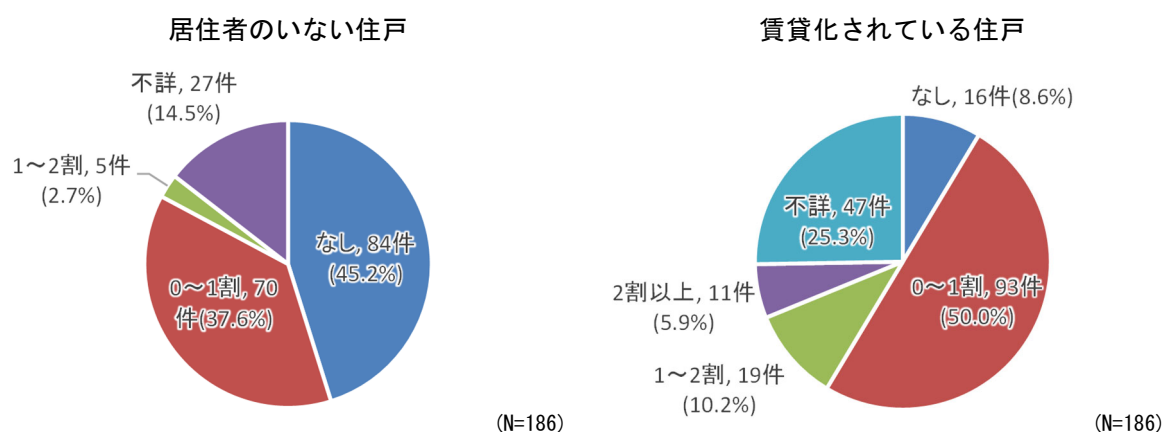
- ・ 共用設備について、「バリアフリー化されている」が116件（62.4%）、「バリアフリー化されていない」が65件（34.9%）となっています。
- ・ 築年数別に見ると、築40年以上では「バリアフリー化されていない」の割合が高い傾向が見られます。



(2) 利用について

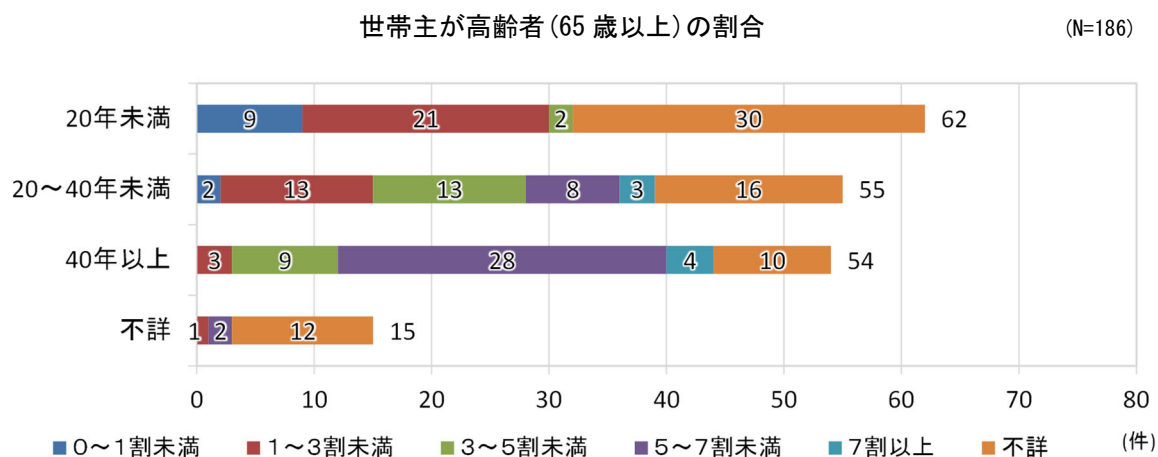
①空室や賃貸化の状況

- ・居住者のいない住戸について、「なし」が84件（45.2%）、「0～1割」が70件（37.6%）となっています。
- ・賃貸で利用されている住戸について、「0～1割」が93件（50.0%）、「なし」が16件（8.6%）となっています。



②世帯主の状況

- ・世帯主が高齢者（65歳以上）の割合は、築年数が経過している分譲マンションで高くなっており、居住者の高齢化が進んでいることがうかがえます。



マンション管理士のコメント



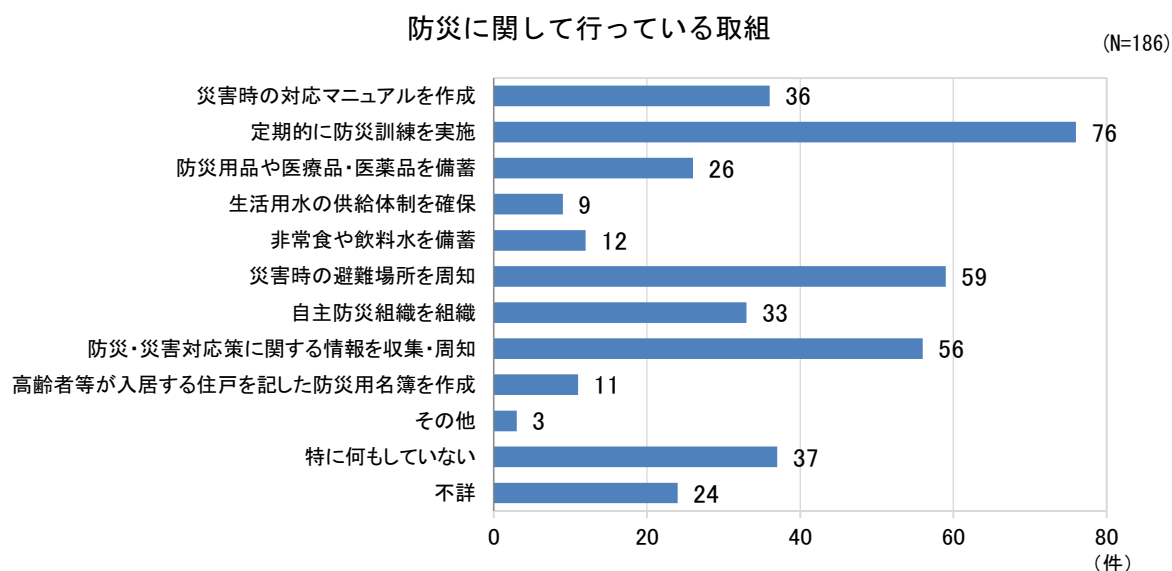
居住者の高齢化に伴い、今後は居住者の老人養護施設への入居等により空室の増加が見込まれます。その対策のため、管理組合は高齢居住者の連絡先の把握に努める必要があります。

4. 各種対策(防災、防犯)の状況について

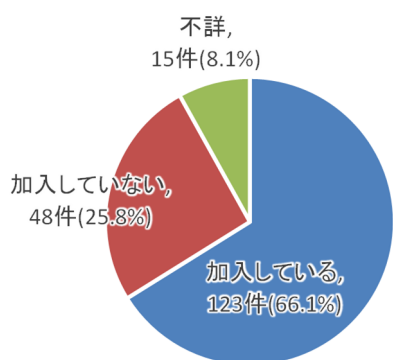
○防災に関する取組として、防災訓練の実施や地震保険への加入などが行われています。

(1) 防災に関する取組

- ・防災に関して行っている取組について、「定期的に防災訓練を実施」が 76 件 (40.9%)、次いで「災害時の避難場所を周知」が 59 件 (31.7%)、「防災・災害対応策に関する情報を収集・周知」が 56 件 (30.1%) となっています。
- ・管理組合としての地震保険への加入について、「加入している」が 123 件 (66.1%)、「加入していない」が 48 件 (25.8%) となっています。
- ・大阪北部地震での被害に対する修繕について、「被害を受けて修繕を行った」が 124 件 (66.7%)、「特に被害はなかった」が 27 件 (14.5%) となっています。

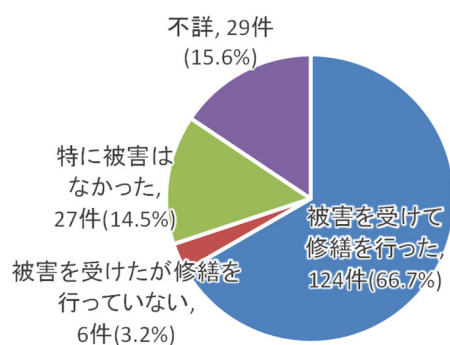


地震保険への加入状況



(N=186)

大阪北部地震での被害と修繕状況



(N=186)

マンション管理士のコメント



防災への取組は、消防法に定められた業務を実施することが、その第一歩となります。防火管理者の選任と消防計画の作成、避難訓練などの実施です。損害保険等は、適切な保険契約と、適宜、損害の範囲等の見直しが必要です。

マンション管理士からアンケート結果の総評



今般、「マンションの管理の適正化の推進に関する法律」（適正化法）が改正されました。マンションは戸建て住宅と比べて規模が大きく、その管理状況が周辺地域に与える影響も大きいため、管理組合による自主的な適正管理の取組が、公共性・公益性の観点からも重要です。

改正後の適正化法では、地方公共団体等が法的な根拠をもってマンションの管理の適正化を図ることに能動的に取り組めるよう、助言・指導及び勧告を行うことができるようになりました。一方、管理組合の管理者等にとっては、マンションの管理計画を作成し、市長の認定を申請することができる「マンション管理計画認定制度」が創設されました。これにより、マンション管理に力を入れている管理組合は、それなりの資産価値を高めることができるようになりました。「マンションは管理を買え」と言われて久しいのですが、いよいよマンション管理の質によって資産価値を高める時代になってきたように思われます。

本アンケートの回答率は68.1%ですから、未回答の管理組合が気になるところですね。また、管理組合が無い割合が1%、管理規約があるかどうか不詳な割合が3.2%なども気になる数字です。

どのようにすれば適正なマンション管理ができるのか、どのようにすれば資金計画に不安を抱えずにすむのか、どのようにすればいろんなトラブルが少なくなるのか等、お悩みの管理組合は多いと思われるます。

そのために、茨木市の「分譲マンション管理相談会」や(一社)大阪府マンション管理士会茨木・摂津支部の「マンション管理無料相談会」がございますので、ぜひご利用ください。また、管理組合の方々が集まってさまざまなマンション管理の勉強会をしている「いばらきマンション管理組合ネットワーク『I'm ネット』」もございます。詳しくは、茨木市都市整備部居住政策課にお尋ねください。

熱心な管理組合では、標準管理規約をモデルに管理規約を見直ししたり、長期修繕計画を作成・見直ししたり、また、専門的知識を有する者を顧問として活用したりして頑張っておられます。お役に立つ情報、有益な提案などに耳を傾けていただき、これを機会に、より一層良い管理組合活動をされますことを願っています。

令和 4 年 3 月
茨木市都市整備部居住政策課

TEL:072-655-2755

FAX:072-620-1730

E-mail : kyojyu@city.ibaraki.lg.jp