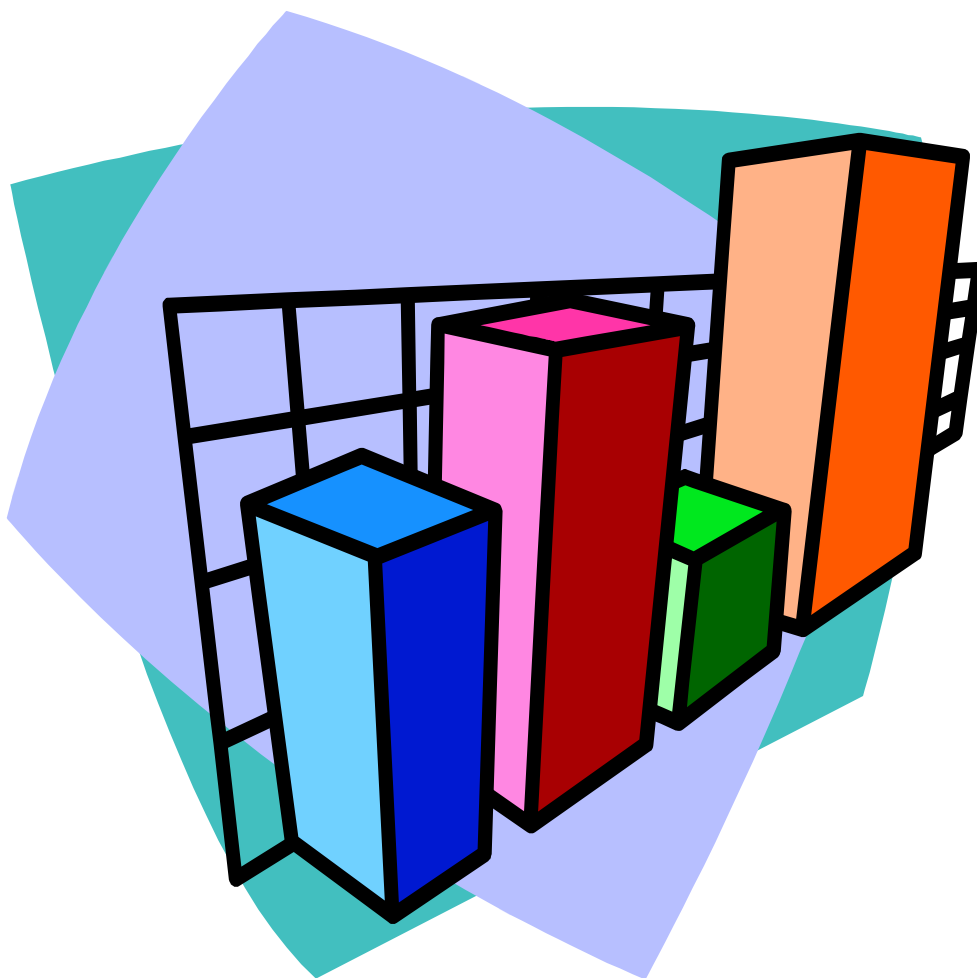


分譲マンション実態アンケート調査 (築30年以上) 集計結果



調査対象マンション数	68
回答のあったマンション数	24
回答率	35%

宝塚市 住まい政策課

H23. 12

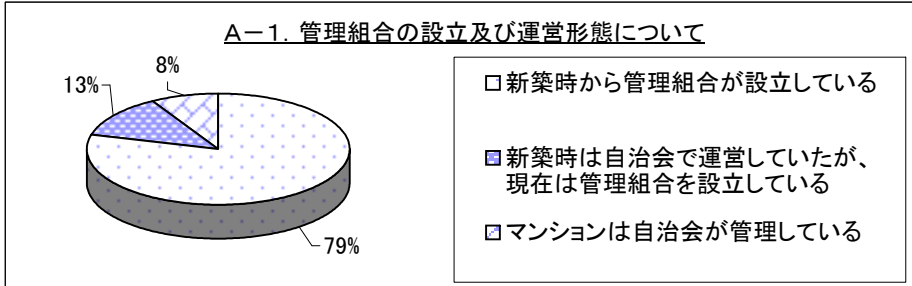
<アンケート調査 目次>

	設 問	ページ番号
A. マンション管理の状況	A-1. 管理組合の設立及び運営形態について	1
	A-2. 自治会の形態について	1
	A-3. 理事会(役員会)の開催状況について	1
	A-4. 理事(役員)の人数	2
	A-5. 管理組合の役員(理事)の交代年数	2
	A-6. 月あたりの管理費の金額設定	3
	A-7. 月あたりの修繕積立金(特別修繕費等も含む)	4
	A-8. 管理費の徴収額の変更	5
	A-9. 管理費等の滞納件数	5
	A-10. 管理業務の実施状況	5
	A-11. マンション管理における日常的な相談先	6
	A-12. 管理人の有無	6
B. 建物の状況	B-1. 賃貸率と空家率	7
	B-2. マンションの設計図面等の保管状況について	7
	B-3. エレベーターの設置状況について	7
	B-4. 共用部分のバリアフリーについて	8
	B-5. 下表に記載の共用施設について	8
C. 駐車場・駐輪場	C-1. 駐車場の保有率	9
	C-2. 駐車場の使用料(徴収額)	9
	C-2. 駐輪場の使用料(徴収額)	9
	C-3. 駐車場の増設	10
	C-3. 駐輪場の増設	10
D. 法律・規約改正	D-1. 法律や規約等に関する書籍・資料の管理状況	11
	D-2. 「マンション標準管理規約」の改正(H23. 7改正)	11
	D-3. マンション管理に関する下記の3つの法律について	11
E. 市の住宅政策	E-1. 宝塚市の住宅政策のホームページ	12
	E-2. 宝塚市が開催しているイベントの参加状況	12
F. 計画修繕等の状況	F-1. 長期修繕計画の作成について(F-2含む)	13
	F-3. 修繕積立金について	13
	F-4. マンションの修繕等の履歴	14
	F-5. 大規模修繕の実施状況について	14
	F-6. 大規模修繕時における担当者について	15
	F-7. 大規模修繕を行った際の資金について	15
	F-8. 今後の大規模修繕の予定について	16
	F-9. 耐震診断の実施状況について	16
	F-10. 劣化診断(※)の実施状況について	16
	G. 建替の取組み状況	G-1. 建替え検討の有無について
G-2. 建替えにあたっての問題点について		17
G-3. 建替えを検討する理由		18
G-4. 今後10年間の対応について		18

A. マンション管理の状況について

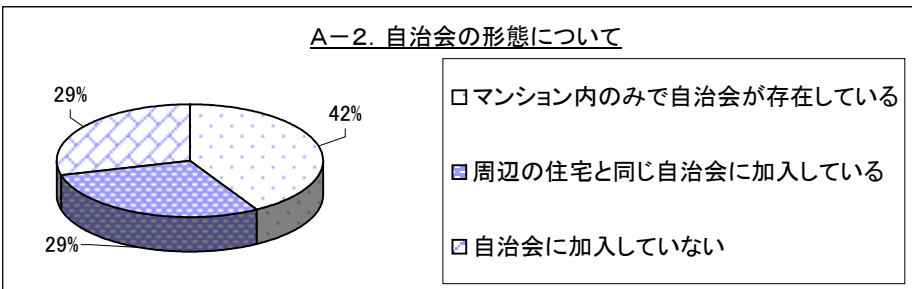
A-1. 管理組合の設立及び運営形態について

新築時から管理組合が設立している	19
新築時は自治会で運営していたが、現在は管理組合を設立している	3
マンションは自治会が管理している	2



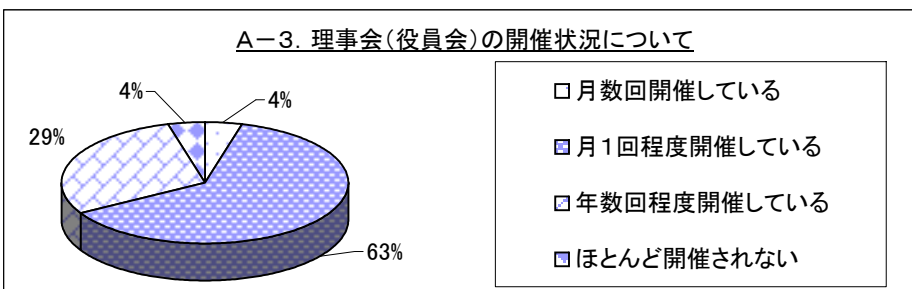
A-2. 自治会の形態について

マンション内のみで自治会が存在している	10
周辺の住宅と同じ自治会に加入している	7
自治会に加入していない	7



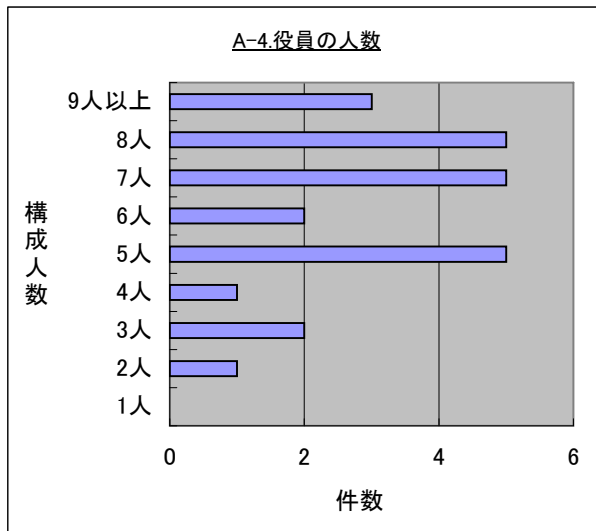
A-3. 理事会(役員会)の開催状況について

月数回開催している	1
月1回程度開催している	15
年数回程度開催している	7
ほとんど開催されない	1



A-4. 理事(役員)の人数

1人	0
2人	1
3人	2
4人	1
5人	5
6人	2
7人	5
8人	5
9人以上	3

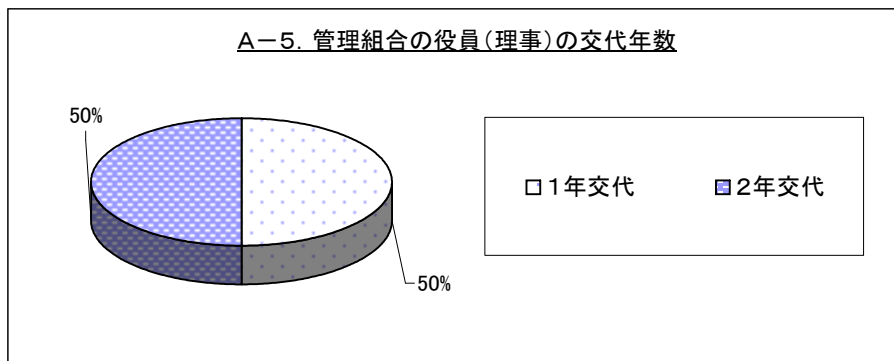


(参考)理事(役員)1人あたりの住戸数

5戸未満	3
5~9戸	10
10~14戸	9
15~19戸	1
20~29戸	0
30戸以上	1

A-5. 管理組合の役員(理事)の交代年数

1年交代	12
2年交代	12

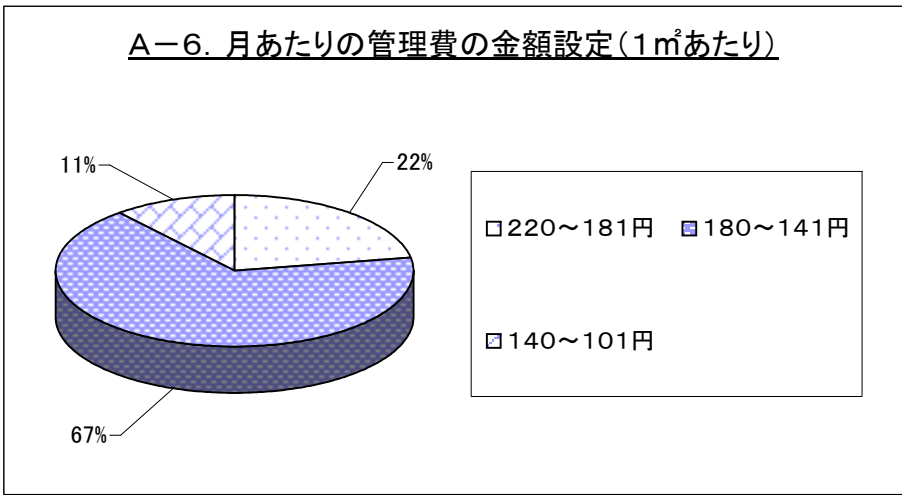


A-6. 月あたりの管理費の金額設定

該当数: 24件 回答なし: 2件

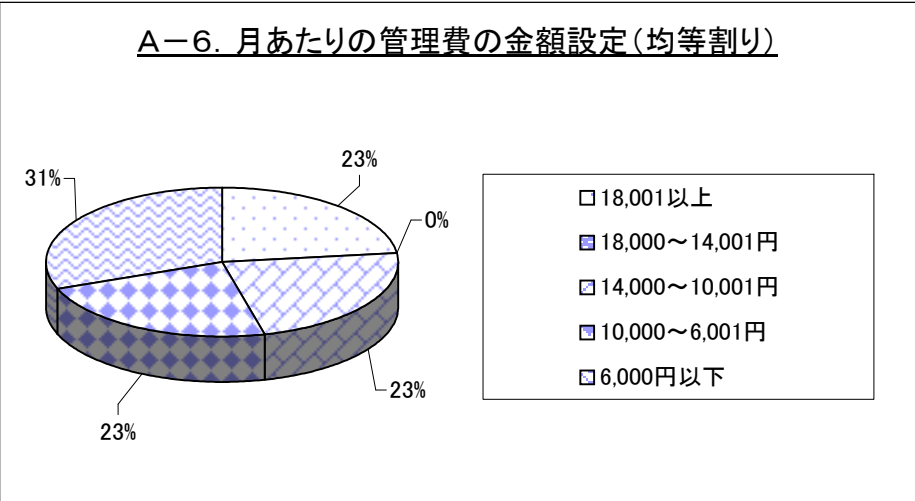
1㎡当たりで徴収している管理組合数: 9件

221円以上	0	平均	162円
220～181円	2	最高徴収額	215円
180～141円	6	最低徴収額	120円
140～101円	1		
100円以下	0		



均等割りで徴収している管理組合数: 13件

18,001以上	3	平均	11,357円
18,000～14,001円	0	最高徴収額	27,812円
14,000～10,001円	3	最低徴収額	3,000円
10,000～6,001円	3		
6,000円以下	4		

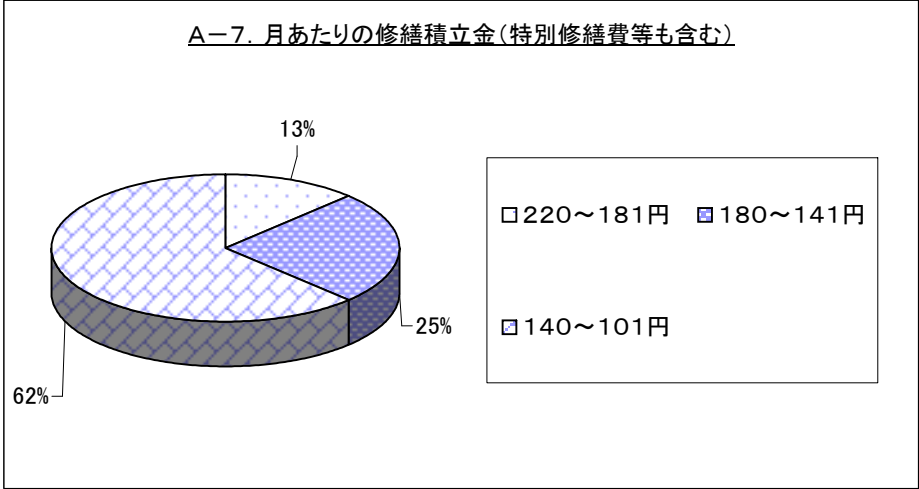


A-7. 月あたりの修繕積立金(特別修繕費等も含む)

該当数: 24件 回答なし: 6件

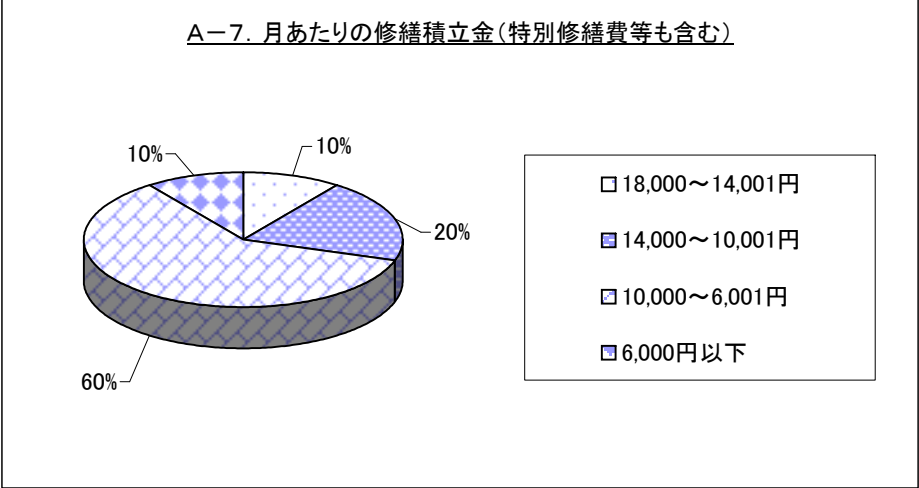
1㎡当たりで徴収している管理組合数: 8件

221円以上	0	平均	142円
220～181円	1	最高徴収額	210円
180～141円	2	最低徴収額	120円
140～101円	5		
100円以下	0		



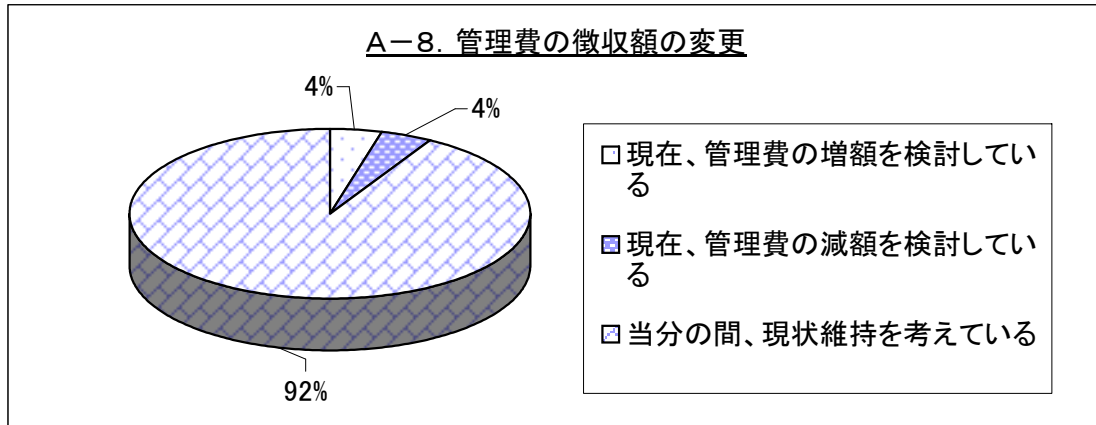
均等割りで徴収している管理組合数: 10件

18,001以上	0	平均	9,314円
18,000～14,001円	1	最高徴収額	15,000円
14,000～10,001円	2	最低徴収額	3,500円
10,000～6,001円	6		
6,000円以下	1		



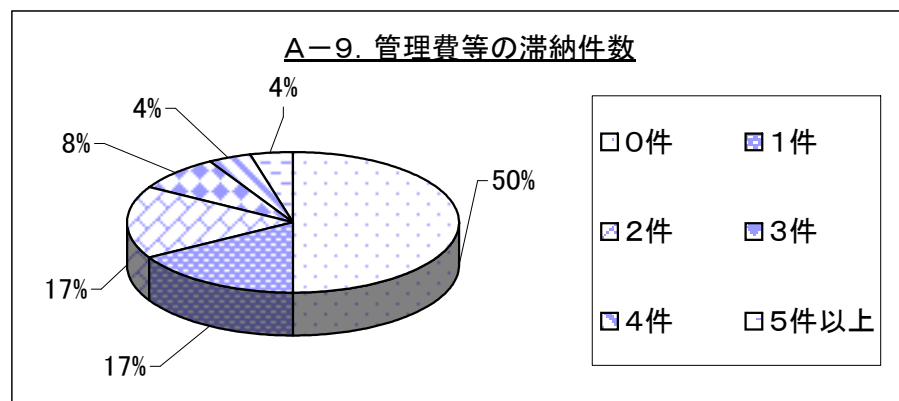
A-8. 管理費の徴収額の変更

現在、管理費の増額を検討している	1
現在、管理費の減額を検討している	1
当分の間、現状維持を考えている	22



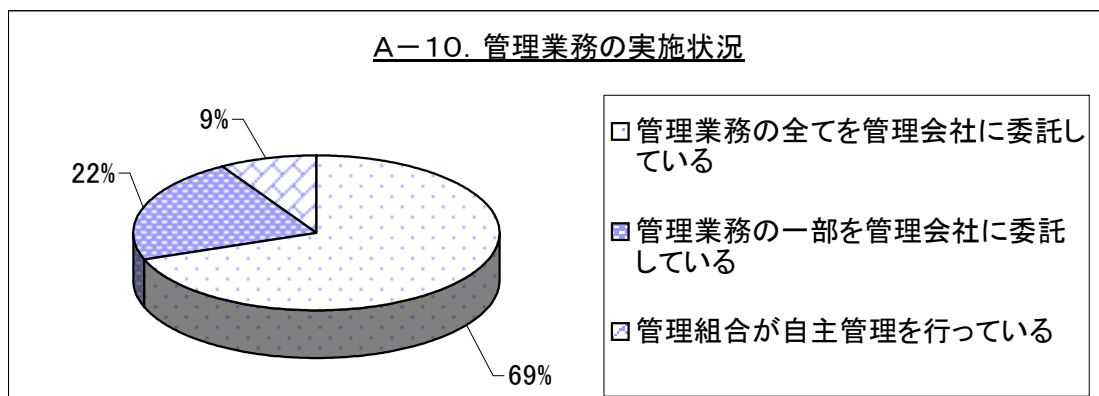
A-9. 管理費等の滞納件数

0件	12
1件	4
2件	4
3件	2
4件	1
5件以上	1



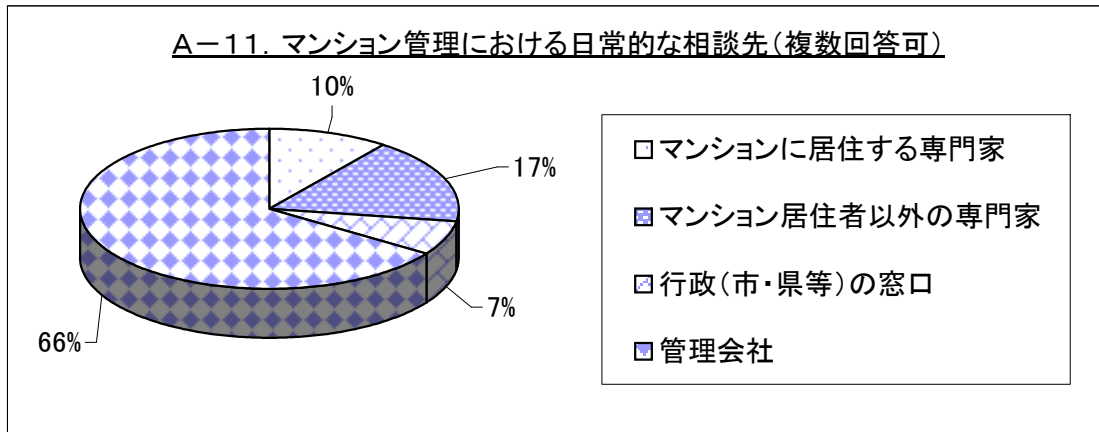
A-10. 管理業務の実施状況

管理業務の全てを管理会社に委託している	16
管理業務の一部を管理会社に委託している	5
管理組合が自主管理を行っている	2
回答なし	1



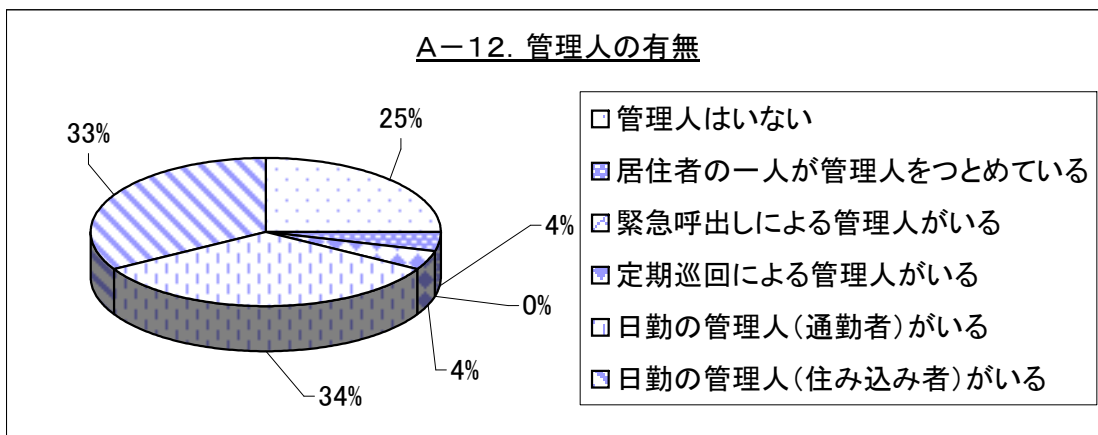
A-11. マンション管理における日常的な相談先(複数回答可)

マンションに居住する専門家	3
マンション居住者以外の専門家	5
行政(市・県等)の窓口	2
管理会社	19



A-12. 管理人の有無

管理人はいない	6
居住者の一人が管理人をつとめている	1
緊急呼出しによる管理人がいる	0
定期巡回による管理人がいる	1
日勤の管理人(通勤者)がいる	8
日勤の管理人(住み込み者)がいる	8



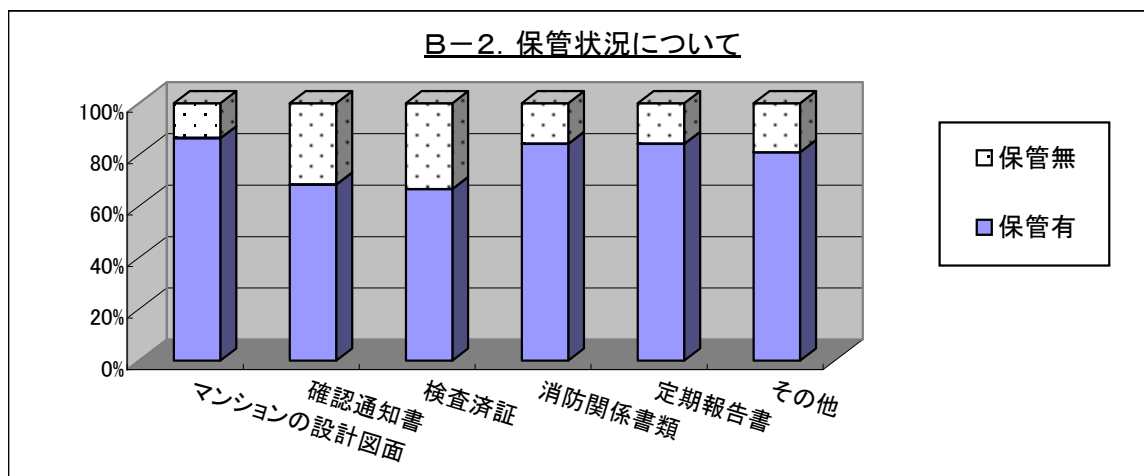
B. 建物の状況について

B-1. 賃貸率と空家率

	10%未満	10～19%	20～29%	30～39%	40%以上	回答なし
賃貸率	12	5	4	1	1	1
空家率	19	2	1	0	0	2

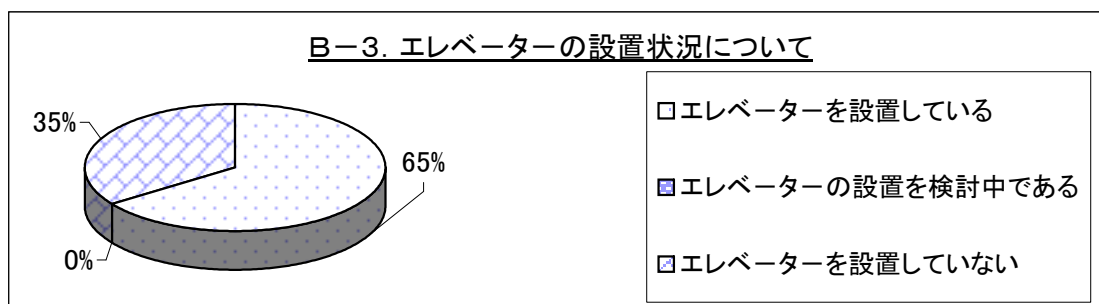
B-2. マンションの設計図面等の保管状況について

	保管有	保管無	回答なし
マンションの設計図面	19	3	2
確認通知書	13	6	5
検査済証	12	6	6
消防関係書類	16	3	5
定期報告書	16	3	5
その他	17	4	3



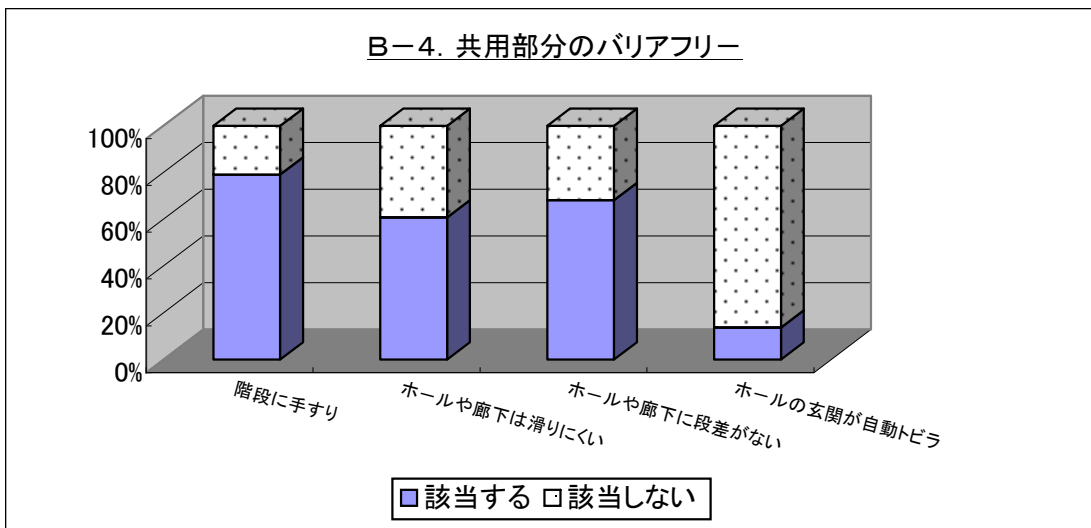
B-3. エレベーターの設置状況について

エレベーターを設置している	15
エレベーターの設置を検討中である	0
エレベーターを設置していない	8
回答なし	1



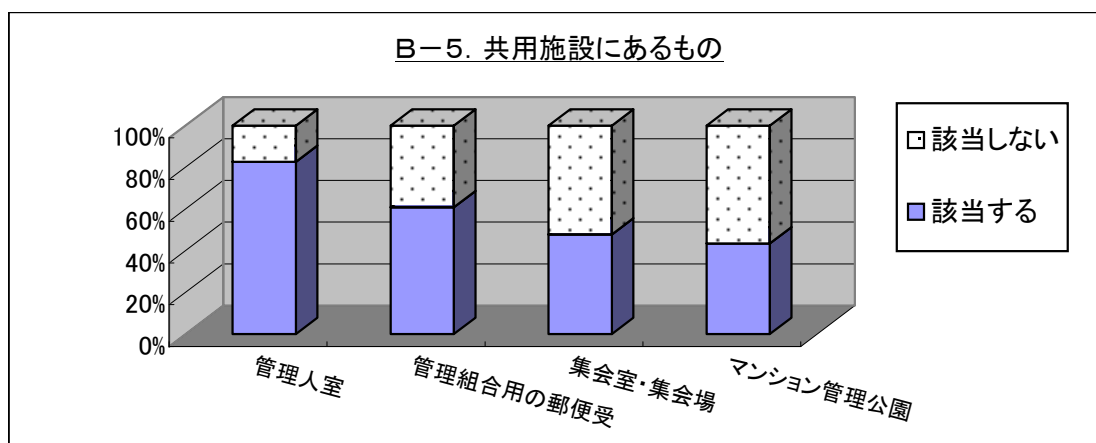
B-4. 共用部分のバリアフリーについて、下表の項目ごとに該当しているものに○を、該当していないものに×を回答欄に記入願います。

	該当する	該当しない	回答なし
階段に手すり	19	5	0
ホールや廊下は滑りにくい	14	9	1
ホールや廊下に段差がない	15	7	2
ホールの玄関が自動ドア	3	19	2



B-5. 下表に記載の共用施設について、マンションにあるものは○、ないものは×を回答欄に記入願います。

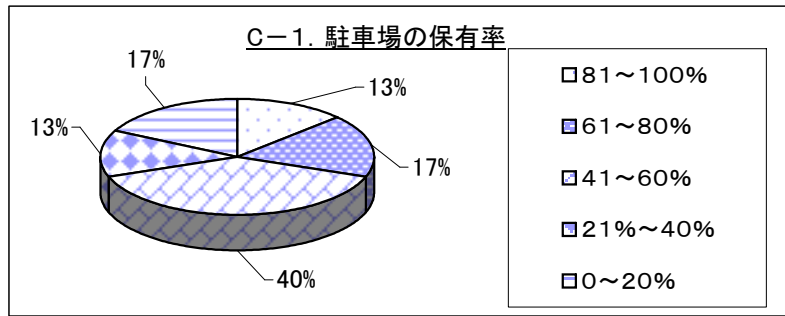
	該当する	該当しない	回答なし
管理人室	19	4	1
管理組合用の郵便受	14	9	1
集会室・集会場	11	12	1
マンション管理公園	10	13	1



C. 駐車場・駐輪場について

C-1 駐車場の保有率（駐車場台数／住戸数）

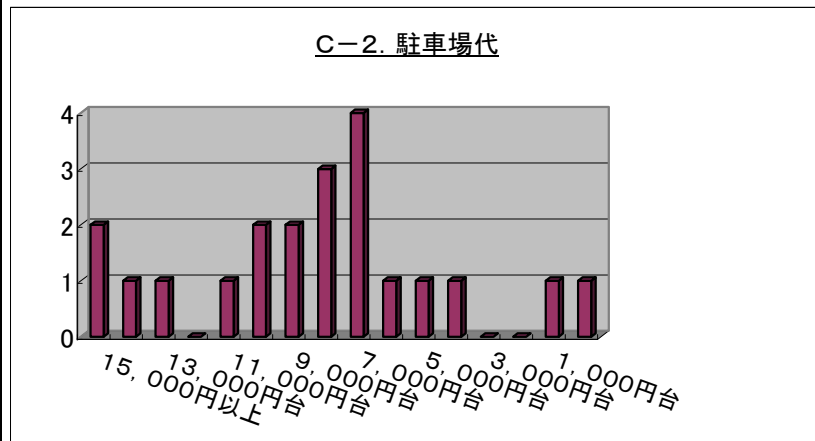
81～100%	3
61～80%	4
41～60%	9
21%～40%	3
0～20%	4



C-2. 駐車場の使用料(徴収額)

15,000円以上	2
14,000円台	1
13,000円台	1
12,000円台	0
11,000円台	1
10,000円台	2
9,000円台	2
8,000円台	3
7,000円台	4
6,000円台	1
5,000円台	1
4,000円台	1
3,000円台	0
2,000円台	0
1,000円台	1
0円	1
回答なし	3

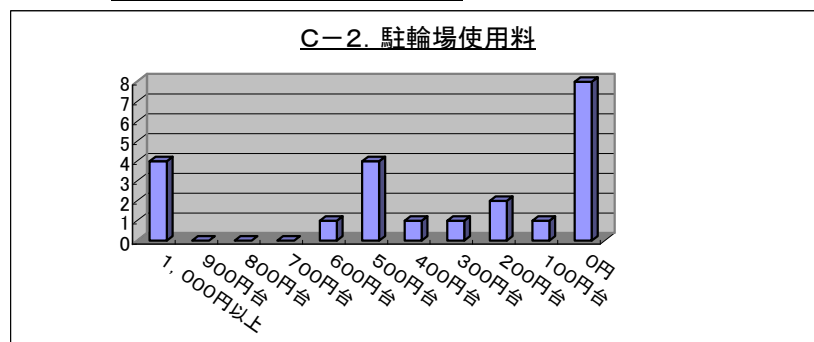
駐車場使用料	
平均	9,035
最大	18,000
最小	1,000



C-2. 駐輪場の使用料(徴収額)

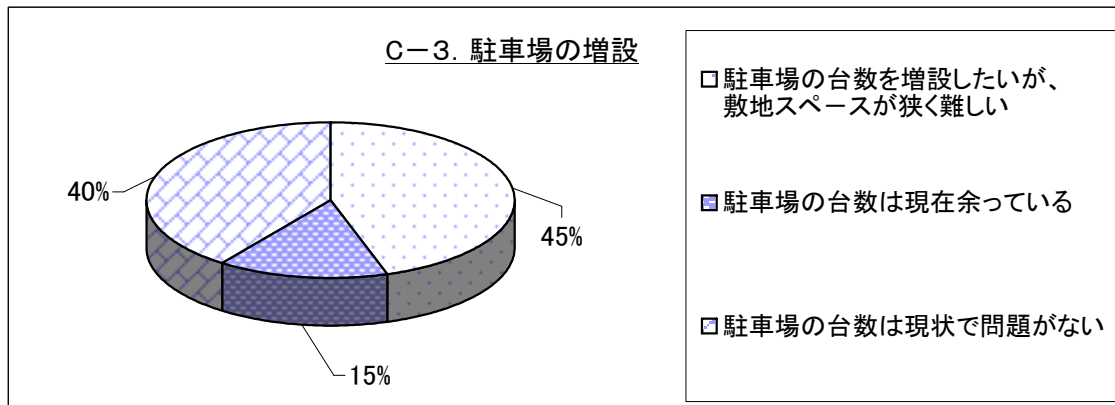
1,000円以上	4
900円台	0
800円台	0
700円台	0
600円台	1
500円台	4
400円台	1
300円台	1
200円台	2
100円台	1
0円	8
回答なし	2

駐輪場使用料	
平均	409
最大	2,400
最小	0



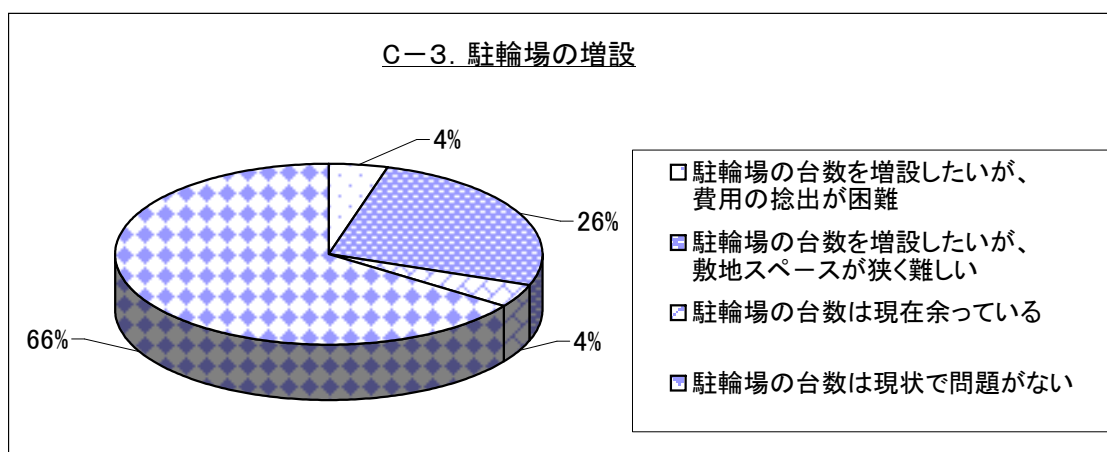
C-3. 駐車場の増設

駐車場の台数を増設する予定	0
駐車場の台数を増設したいが、費用の捻出が困難	0
駐車場の台数を増設したいが、敷地スペースが狭く難しい	9
駐車場の台数は現在余っている	3
駐車場の台数は現状で問題がない	8
回答なし	4



C-3. 駐輪場の増設

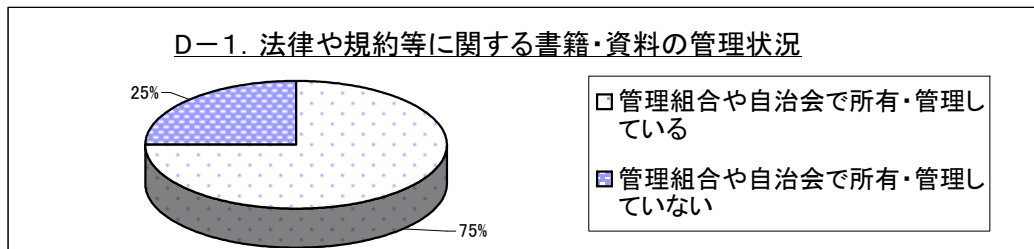
駐輪場の台数を増設する予定	0
駐輪場の台数を増設したいが、費用の捻出が困難	1
駐輪場の台数を増設したいが、敷地スペースが狭く難しい	6
駐輪場の台数は現在余っている	1
駐輪場の台数は現状で問題がない	15



D. 法律・規約改正について

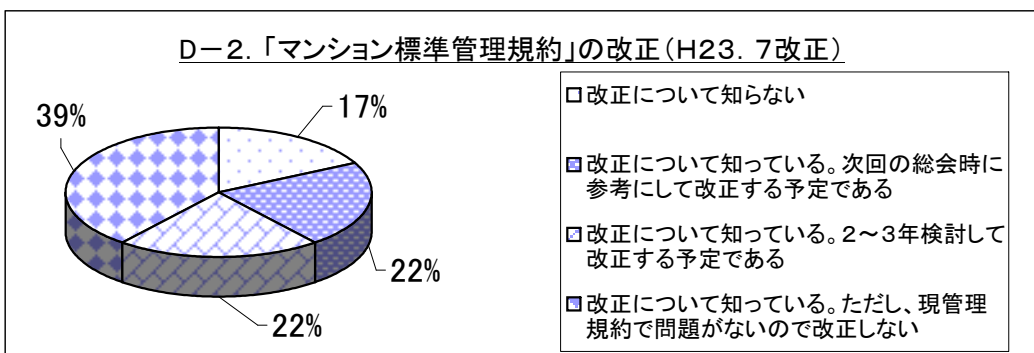
D-1. 法律や規約等に関する書籍・資料の管理状況

管理組合や自治会で所有・管理している	18
管理組合や自治会で所有・管理していない	6



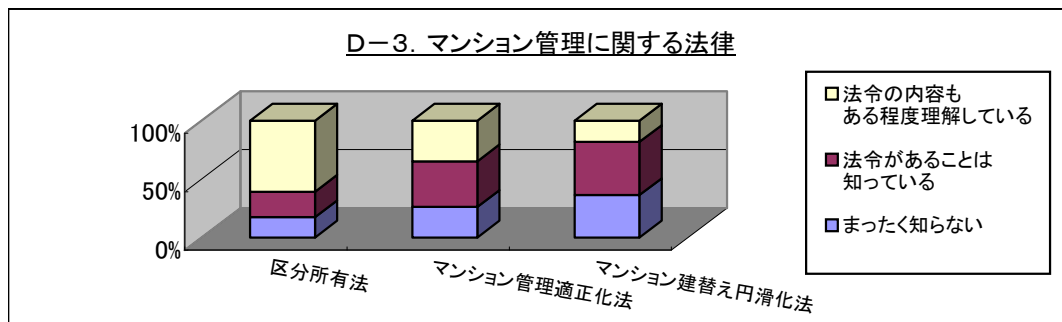
D-2. 「マンション標準管理規約」の改正(H23. 7改正)

改正について知らない	4
改正について知っている。次回の総会時に参考にして改正する予定である	5
改正について知っている。2～3年検討して改正する予定である	5
改正について知っている。ただし、現管理規約で問題がないので改正しない	9



D-3. マンション管理に関する下記の3つの法律についての認知度についておたずねします。 下表ア～ウについて、欄外A～Cからひとつ選んで回答欄に記入願います。

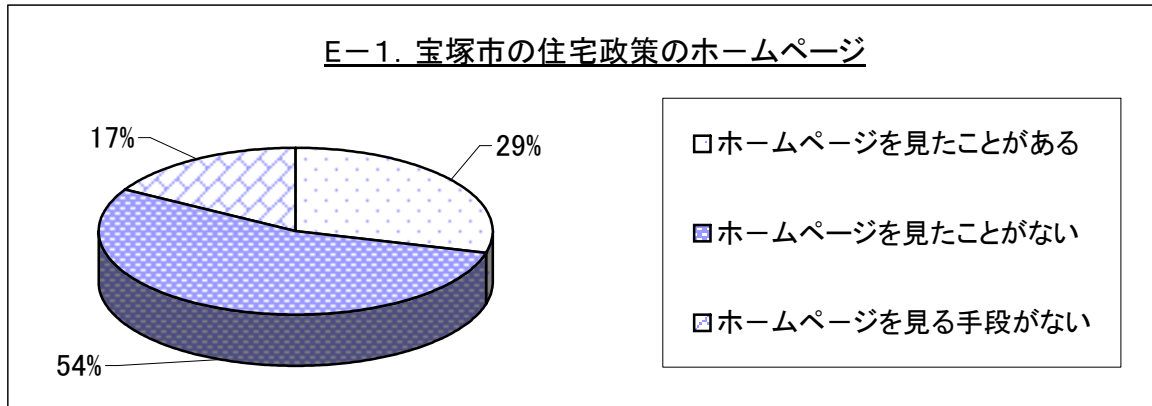
	法令の内容も ある程度理解している	法令があることは 知っている	まったく知らない	回答なし
区分所有法	14	5	4	1
マンション管理適正化法	8	9	6	1
マンション建替え円滑化法	4	10	8	1



E. 宝塚市における住宅政策について

E-1. 宝塚市の住宅政策のホームページ

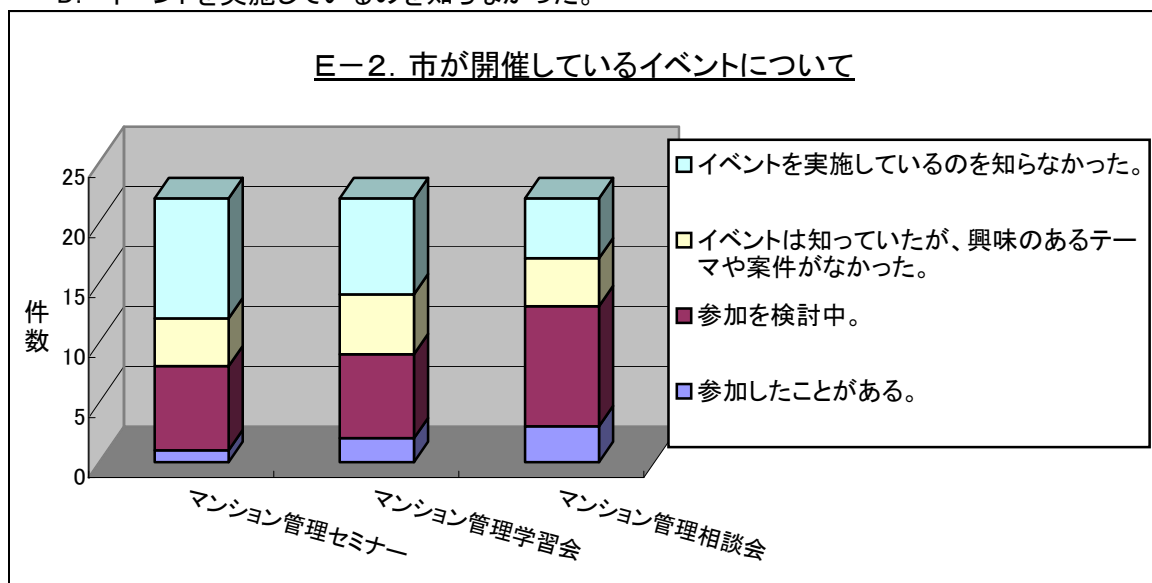
ホームページを見たことがある	7
ホームページを見たことがない	13
ホームページを見る手段がない	4



E-2. 宝塚市が開催している下表ア～ウに記載のイベントの参加状況について、欄外A～Dの中からひとつお選びください。

	A	B	C	D
マンション管理セミナー	10	4	7	1
マンション管理学習会	8	5	7	2
マンション管理相談会	5	4	10	3

- A. 参加したことがある。
- B. 参加を検討中。
- C. イベントは知っていたが、興味のあるテーマや案件がなかった。
- D. イベントを実施しているのを知らなかった。

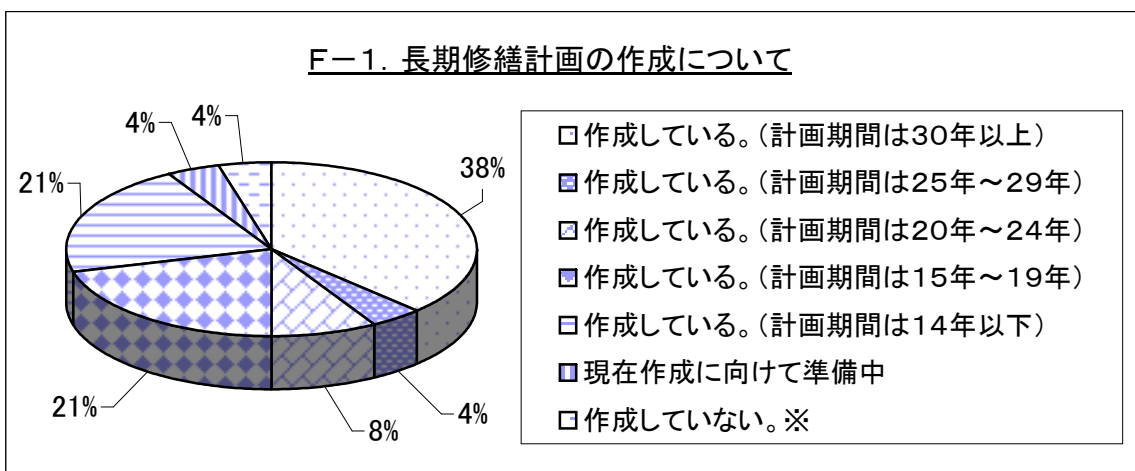


F. 計画修繕等の状況について

F-1. 長期修繕計画の作成について

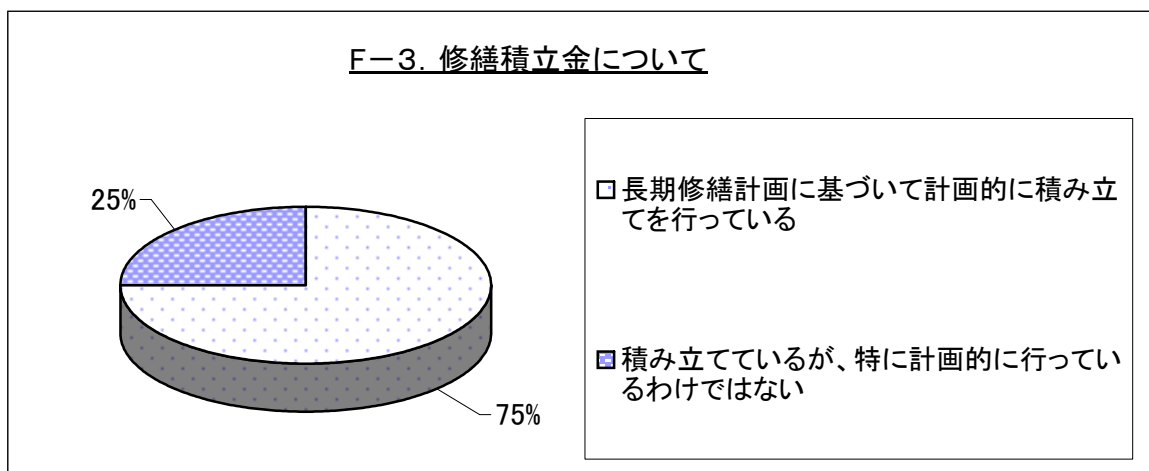
作成している。(計画期間は30年以上)	9
作成している。(計画期間は25年～29年)	1
作成している。(計画期間は20年～24年)	2
作成している。(計画期間は15年～19年)	5
作成している。(計画期間は14年以下)	5
現在作成に向けて準備中	1
作成していない。※	1

※作成していない理由⇒管理会社に任せているから。



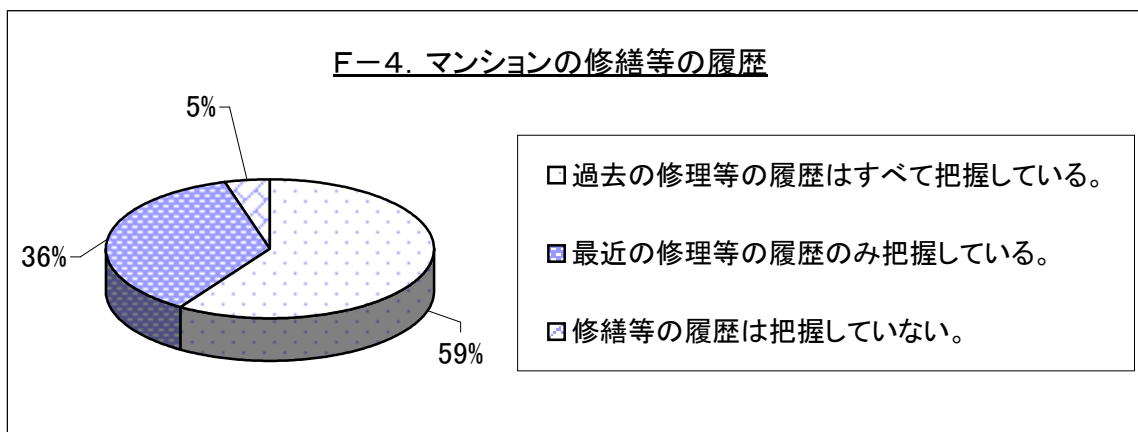
F-3. 修繕積立金について

長期修繕計画に基づいて計画的に積み立てを行っている	18
積み立てているが、特に計画的に行っているわけではない	6
積み立てていない	0
その他	0



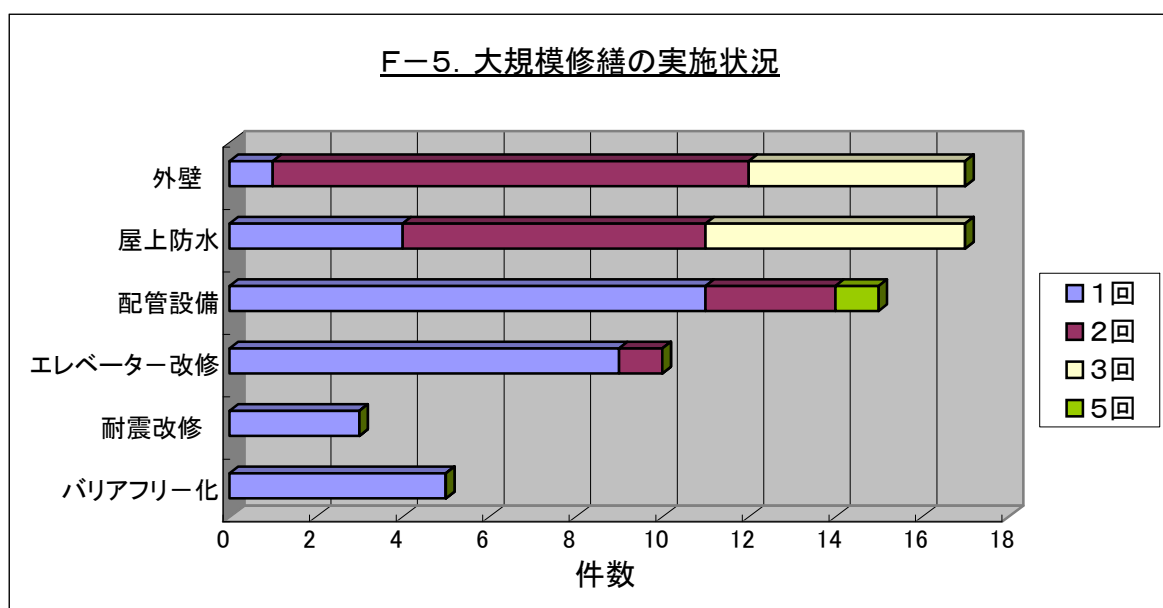
F-4. マンションの修繕等の履歴

過去の修理等の履歴はすべて把握している。	13
最近の修理等の履歴のみ把握している。	8
修繕等の履歴は把握していない。	1
回答なし	2



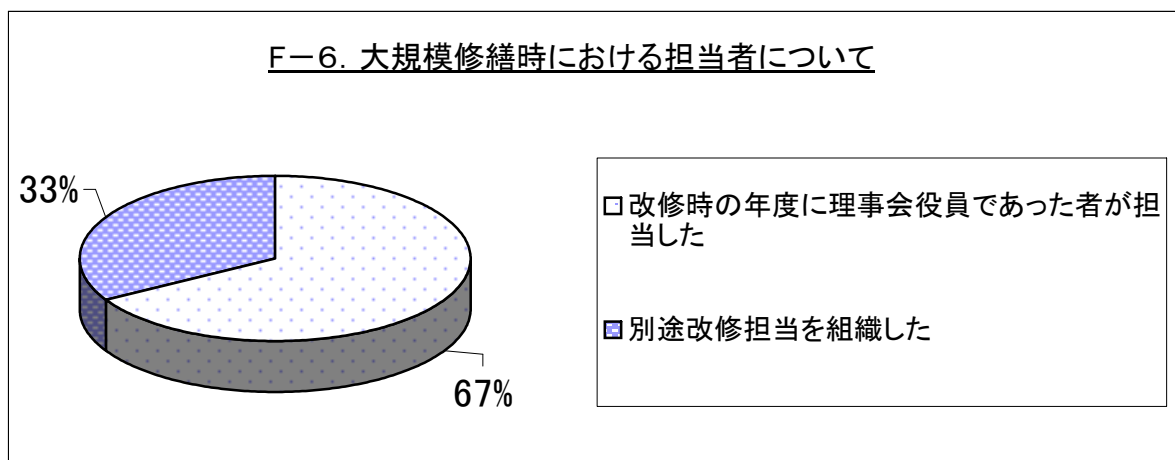
F-5. 大規模修繕の実施状況について、下記1~2のうち該当するものをお選び下さい。

	1回	2回	3回	5回
外壁	1	11	5	0
屋上防水	4	7	6	0
配管設備	11	3	0	1
エレベーター改修	9	1	0	0
耐震改修	3	0	0	0
バリアフリー化	5	0	0	0



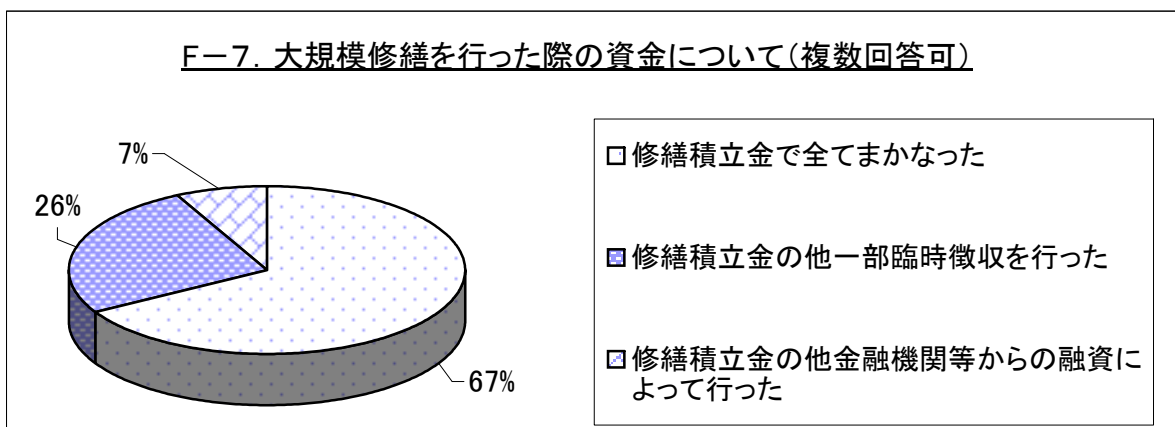
F-6. 大規模修繕時における担当者について

改修時の年度に理事会役員であった者が担当した	16
別途改修担当を組織した	8
その他	0



F-7. 大規模修繕を行った際の資金について(複数回答可)

修繕積立金で全てまかなった	18
修繕積立金の他一部臨時徴収を行った	7
修繕積立金の他金融機関等からの融資によって行った	2
その他	0



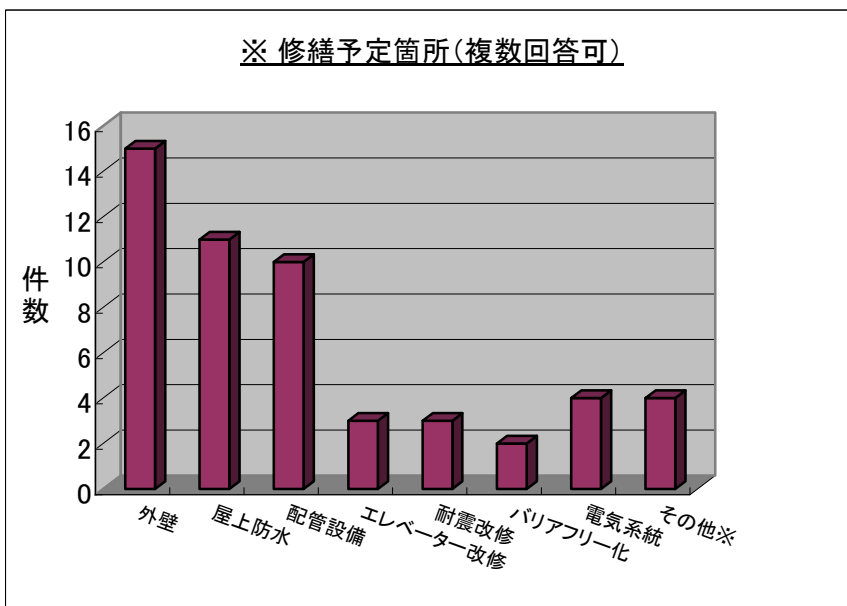
F-8. 今後の大規模修繕の予定について

(「予定している」とお答えになった場合は※印の箇所についても回答願います。)

予定している	23
予定していない	0
回答なし	1

※修繕予定箇所(複数回答可)

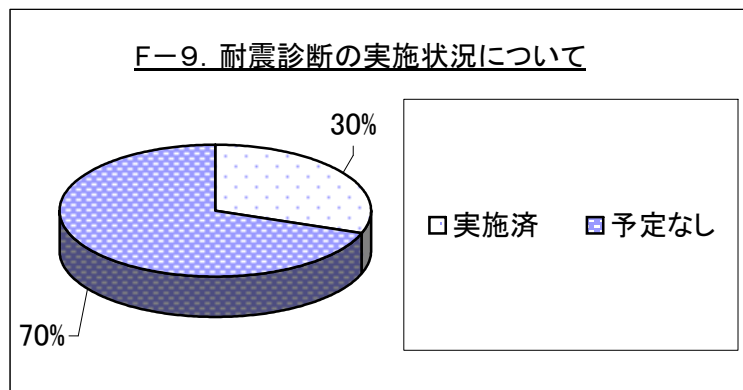
外壁	15
屋上防水	11
配管設備	10
エレベーター改修	3
耐震改修	3
バリアフリー化	2
電気系統	4
その他※	4



※消火接続管、各種塗装、換気設備等

F-9. 耐震診断の実施状況について

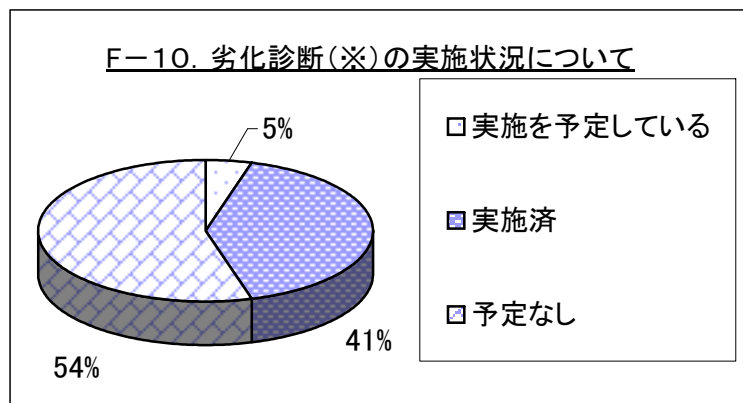
実施を予定している	0
実施済	7
予定なし	16
回答なし	1



F-10. 劣化診断(※)の実施状況について

(※劣化診断とは、長期修繕計画の見直しや大規模修繕を行うための参考のため、建物の劣化状況を調査・診断するものです)

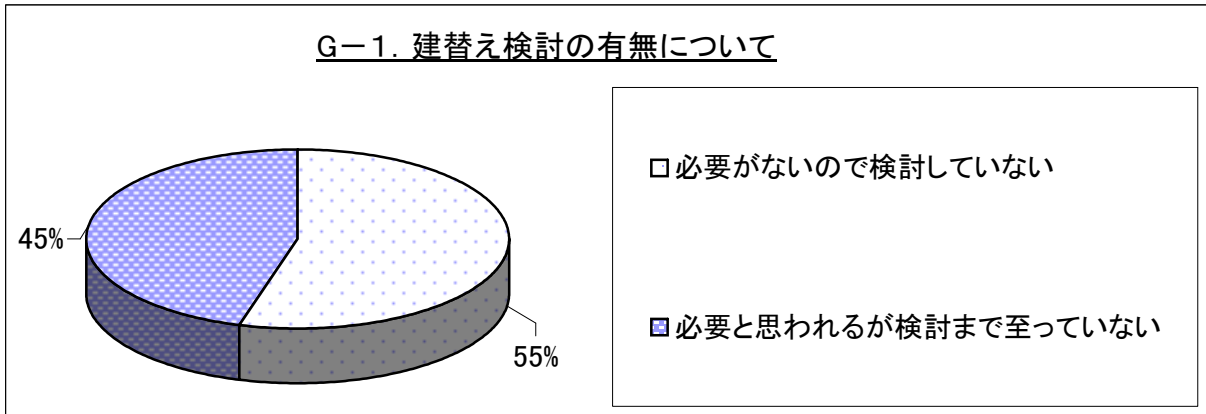
実施を予定している	1
実施済	9
予定なし	12
回答なし	2



G. 建替えの取組み状況について

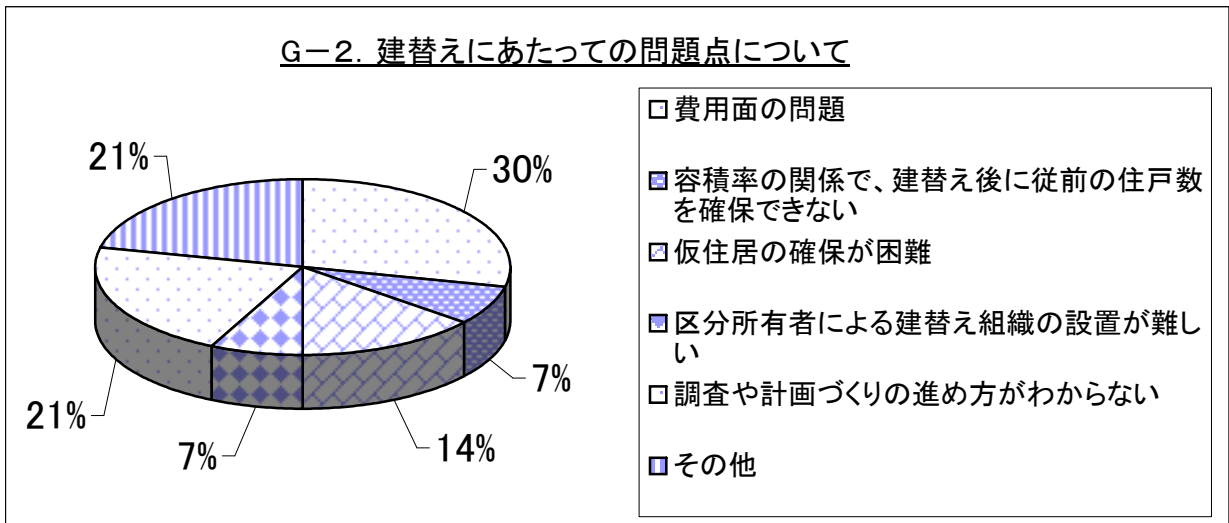
G-1. 建替え検討の有無について

必要がないので検討していない	12
必要と思われるが検討まで至っていない	10
検討中	0
かつて検討したが問題が多く進んでいない	0
その他	0
回答なし	2



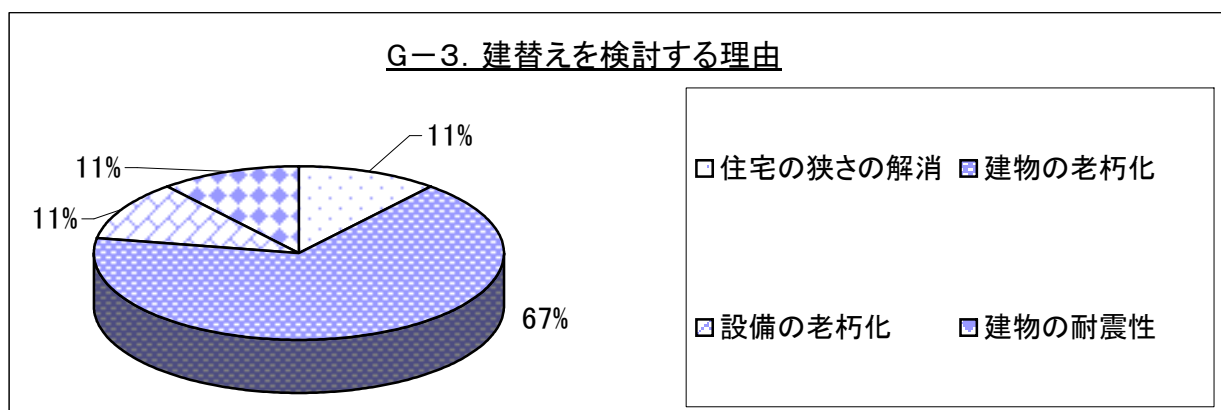
G-2. 建替えにあたっての問題点について

費用面の問題	4
容積率の関係で、建替え後に従前の住戸数を確保できない	1
仮住居の確保が困難	2
区分所有者による建替え組織の設置が難しい	1
調査や計画づくりの進め方がわからない	3
その他	3



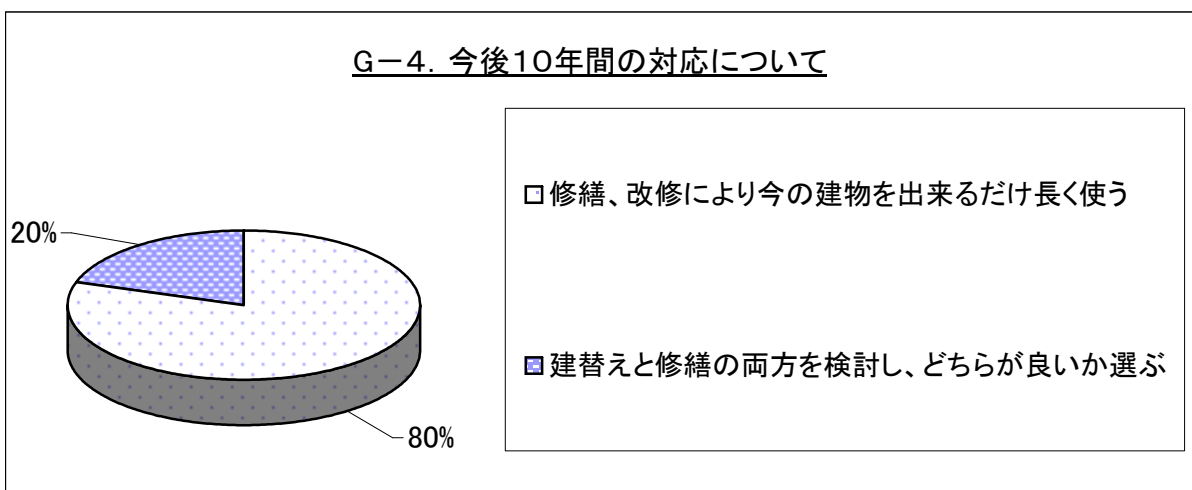
G-3. 建替えを検討する理由

住宅の狭さの解消	1
建物の老朽化	6
設備の老朽化	1
建物の耐震性	1
このままでは修繕費がかさむから	0
その他	0



G-4. 今後10年間の対応について

修繕、改修により今の建物を出来るだけ長く使う	16
建替えと修繕の両方を検討し、どちらが良いか選ぶ	4
建替えの実施に向けて検討を進める	0
建替えを検討する必要がない	0
わからない	0



分譲マンション実態アンケート調査 参考資料

今回実施したアンケート結果について、国土交通省が作成している下記の資料からアンケートに関連する部分を抜粋し参考資料として次頁以降にまとめましたので、アンケート結果と併せてご覧ください。

※抜粋した資料一覧

	正式名称	資料の概要
標準管理規約	標準管理規約（単棟型）	管理組合が各マンションの実態に応じて管理規約を制定、変更する際の参考として、国土交通省が作成したもの。 マンションをとりまく状況にあわせて改正がなされており、直近では昨年平成23年の7月に改正された。
修繕積立金に関するガイドライン	マンションの修繕積立金に関するガイドライン	（主に新築マンションの購入予定者に対し）修繕積立金に関する基本的な知識や修繕積立金の額の目安を示し、分譲事業者から提示された修繕積立金の額の水準等についての判断材料を提供するために作成されたもの。 平成23年4月に国土交通省から発表されている。
マンション総合調査結果	平成20年度マンション総合調査結果〔概要編〕	管理組合や区分所有者のマンション管理の実態を把握することを目的に、全国を調査対象地域として実施された総合調査の結果。 平成21年4月に国土交通省から発表されている。

※ 上記の資料は全て国土交通省のホームページでご覧いただくことができます。

アンケート 設問番号・項目	資料名	抜粋した箇所	資料に記載されている事項 (アンケートに関連する箇所を抜粋したもの)
A-4 理事(役員)の 人数	標準管理規約	P44 (第35条コメント)	<p>○理事の員数については次のとおりとする。</p> <p>1 おおむね10～15戸につき1名選出するものとする。</p> <p>2 員数の範囲は、最低3名程度、最高20名程度とし、マンション管理規約上、○～○名という枠により定めることもできる。</p> <p>○200戸を超え、役員数が20名を超えるような大規模マンションでは、理事会のみで、実質的検討を行うのが難しくなるので、理事会の中に部会を設け、各部会に理事会の業務を分担して、実質的な検討を行うような、複層的な組織構成、役員の体制を検討する必要がある。</p>
A-5 管理組合の役員(理事)の交代年数	標準管理規約	P44 (第36条コメント)	<p>○役員任期については、組合の実情に応じて1～2年で設定することとし、選任に当たっては、その就任日及び任期の期限を明確にする。</p> <p>○業務の継続性を重視すれば、役員は半数改選とするのもよい。この場合には、役員任期は2年とする。</p>
A-6 月あたりの管理費の金額設定	マンション総合調査結果	P13	<p>○平成20年度の月/戸当たりの管理費の平均は10,990円</p> <p>○駐車場使用料等からの充当額を含む管理費の総額は平均で15,848円</p> <p>○総戸数規模が大きくなるほど金額が低くなる傾向にある。</p>

アンケート 設問番号・項目	資料名	抜粋した箇所	資料に記載されている事項 (アンケートに関連する箇所を抜粋したもの)
A-7 月あたりの修繕積立金	マンション総合調査結果	P14	<ul style="list-style-type: none"> ○3ヶ月以上の管理費等の滞納がない管理組合 51.9% ○3ヶ月以上の管理費等の滞納がある管理組合 38.5% ※ 残り9.6%は不明
A-10 管理業務の実施状況	マンション総合調査結果	P14	<ul style="list-style-type: none"> ○基幹事務を含め管理事務の全てをマンション管理業者に委託 74.9% ○管理組合が全ての管理事務をおこなっている 5.0%
B-1 賃貸率と空家率	マンション総合調査結果	P12、13	<ul style="list-style-type: none"> ○賃貸率 <ul style="list-style-type: none"> 賃貸率0%のマンション 13.2% 賃貸率0%～20%のマンション 18.6% 賃貸率20%超えのマンション 55.7% ○空家率 <ul style="list-style-type: none"> 空家率0%のマンション 43.8% 空家率0%～20%のマンション 40.7% 空家率20%超えのマンション 1.0%

アンケート 設問番号・項目	資料名	抜粋した箇所	資料に記載されている事項 (アンケートに関連する箇所を抜粋したもの)
D-2 「マンション 標準管理規約」 の改正	マンション総合 調査結果	P 1 3	<p>○平成16年改正の認知状況</p> <p>改正された標準管理規約を知っている 45.9%</p> <p>改正された標準管理規約を知らない 38.1%</p>
F-1 長期修繕計画 の作成について	標準管理規約	P 4 2 (第32条コメント)	<p>○建物を長期にわたって良好に維持・管理していくためには、一定の年数の経過ごとに計画的に修繕を行っていくことが必要であり、その対象となる建物の部分、修繕時期、必要となる費用等について、あらかじめ長期修繕計画として定め、区分所有者の間で合意しておくことは、円滑な修繕の実施のために重要である。</p> <p>○長期修繕計画の内容としては次のようなものが最低限必要である。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 計画期間が25年程度以上であること。なお、新築時においては、計画期間を30年程度にすると、修繕のために必要な工事をほぼ網羅できることとなる。 2. 計画修繕の対象となる工事として外壁補修、屋上防水、給排水管取替え、窓及び玄関扉等の開口部の改良等が掲げられ、各部位ごとに修繕周期、工事金額等が定められているものであること。 3. 全体の工事金額が定められたものであること。

アンケート 設問番号・項目	資料名	抜粋した箇所	資料に記載されている事項 (アンケートに関連する箇所を抜粋したもの)
F-3 修繕積立金について	修繕積立金に関するガイドライン	P 9	<p>修繕積立金の積立方法</p> <ul style="list-style-type: none"> ○均等積立方式 長期修繕計画で計画された修繕工事費の累計額を計画期間中均等に積み立てる方式。 購入当初の負担は大きい、安定的に積立金が確保できる。 ○段階増額積立方式 当初の積立額を抑え段階的に積立額を値上げする方式。 増額の際の合意形成が必要となるが、購入当初の負担は小さい。 (新築ではこちらが多く採用されている。)
F-5 大規模修繕の実施状況について	修繕積立金に関するガイドライン	P 17	<p>収集した事例の長期修繕計画の修繕工事費の割合 (全19項目)</p> <ul style="list-style-type: none"> 1位 外壁塗装等 (18.8%) 2位 給水設備 (9.8%) 3位 外構・附帯施設 (7.0%) 4位 屋根防水 (6.7%)

アンケート 設問番号・項目	資料名	抜粋した箇所	資料に記載されている事項 (アンケートに関連する箇所を抜粋したもの)
G-1 建替え検討の 有無について	マンション総合 調査結果	P 1 6	<p>○建物が相当老朽化又は陳腐化しているので建替えが必要である 3. 0%</p> <p>○建物が相当老朽化又は陳腐化しているが、修繕工事又は改修工事さえしっかり実施すれば建替えは必要ない 24. 9%</p> <p>○建物は老朽化も陳腐化もしていないため、今のところ建替えは必要ない 71. 0%</p>

※抜粋する際、内容がわかりやすくするよう一部表現を変更している箇所があります。