

【資料４】函館市分譲マンションの管理に関するアンケート結果

I 調査概要

1 調査目的

市内の分譲マンションにおける建物管理や管理組合等の運営状況を調査することにより、分譲マンションが抱える課題の解決に向けた施策を検討する基礎資料とすることを目的に実施

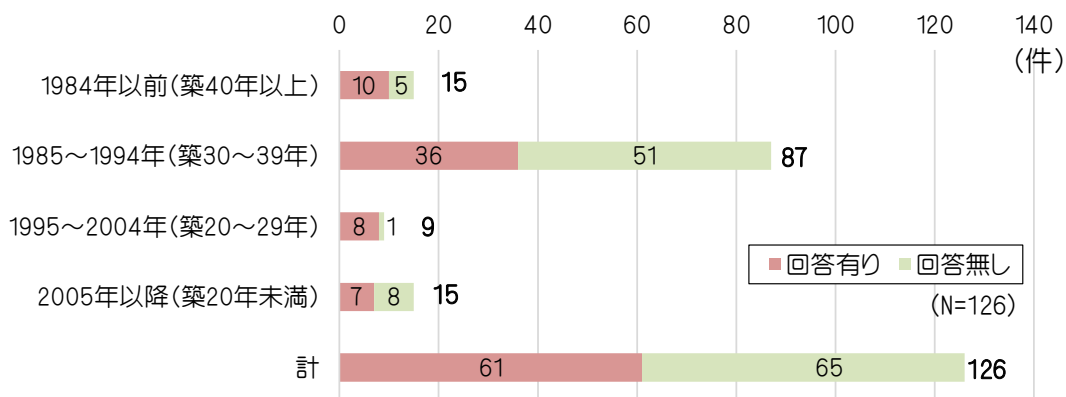
2 調査対象等

調査対象	126 件（126 棟/5, 153 戸）
回答	61 件（48.4%）
調査期間	令和5年6月～9月
調査方法	発送：郵送 回収：郵送・WEB

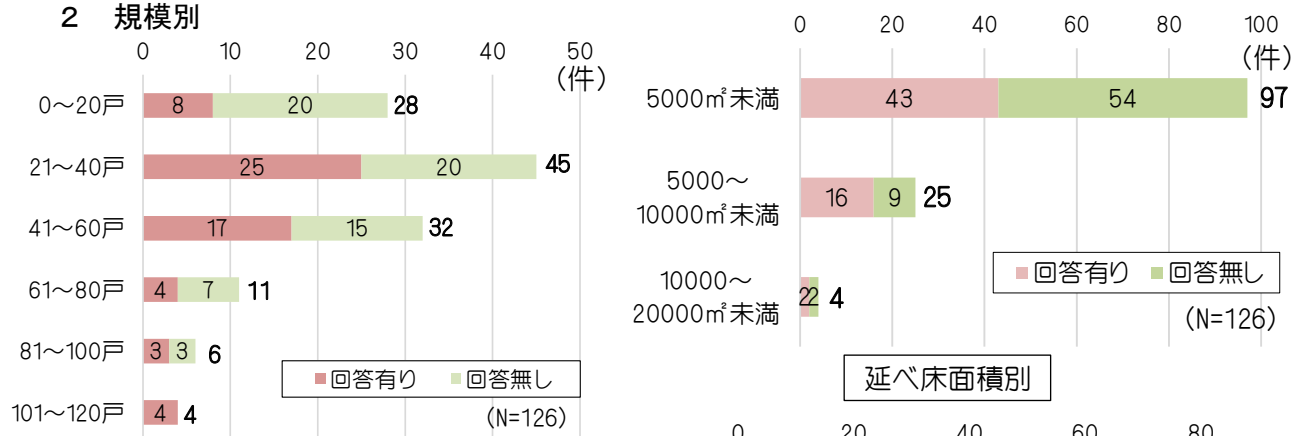
※調査当初 130 棟と把握していたが、調査の過程で 4 棟が賃貸マンションと判明したため、調査対象から除外

II 調査対象の状況

1 竣工時期別



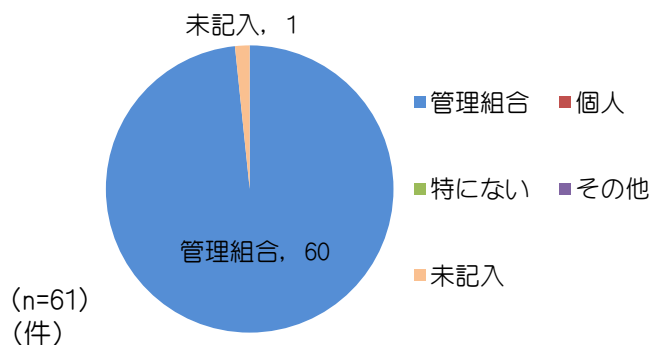
2 規模別



Ⅲ 調査結果

1 マンションの管理状況について

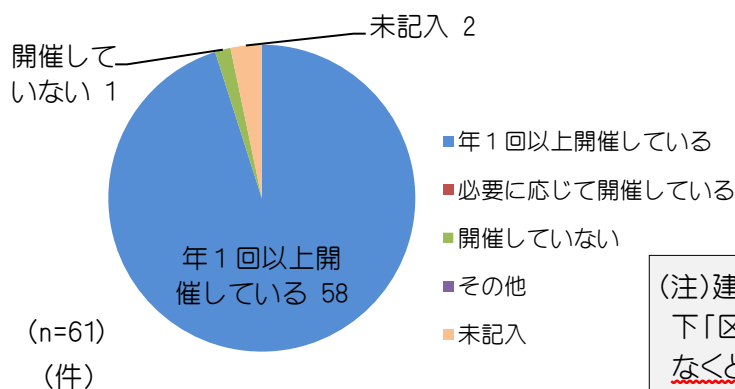
Q 1 管理運営を行っている組織は、どちらになりますか？



★管理計画認定制度の認定ポイント

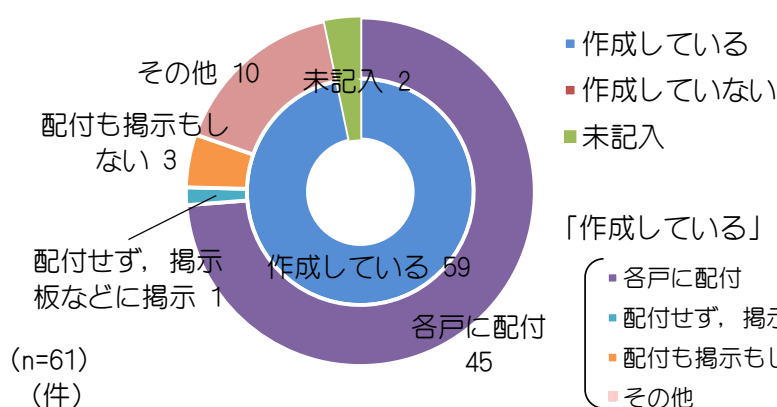
- ① 管理者等が定められていること。
- ② 監事が選任されていること。
- ③ 集会(総会)が年1回以上開催されていること。

Q 2 総会(集会を含み、理事会・役員会等を除く)は、開催されていますか？



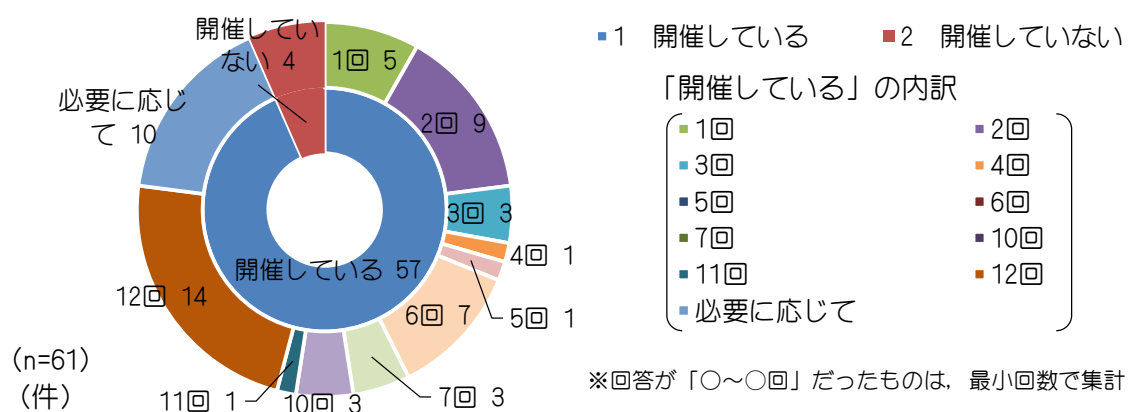
(注)建物の区分所有等に関する法律(以下「区分所有法」)では、「管理者は、少なくとも毎年一回集会を招集しなければならない。」となっています。

Q 3 総会の議事録は、作成されていますか？

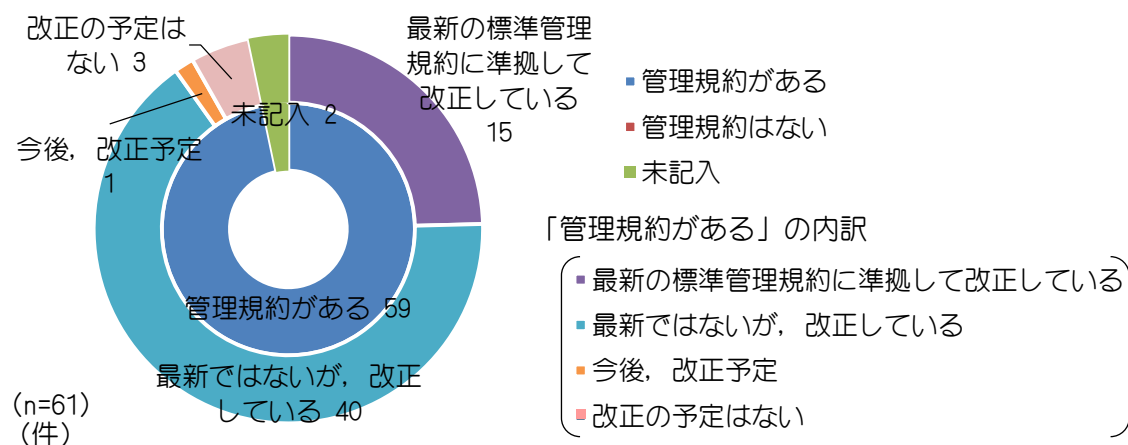


(注)区分所有法では、「集会の議決は、議長は書面又は電磁的記録により議事録を作成しなければならない。」となっています。

Q 4 理事会（役員会等）は、開催されていますか？



Q 5 管理規約は、ありますか？



(注)最新のマンション標準管理規約は、R6.6.7改正のものになります。

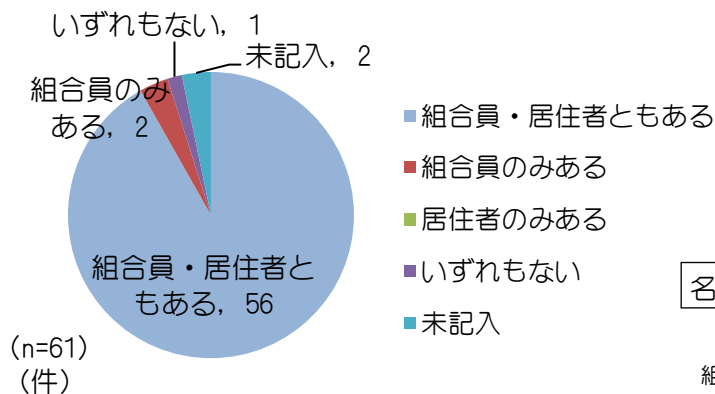
★管理計画認定制度の認定ポイント★

- ① 管理規約が作成されていること。
- ② 緊急時における専有部の立ち入りの定めがあること。
- ③ 修繕等の履歴情報の保管の定めがあること。
- ④ 管理組合の財務・管理に関する情報提供の定めがあること。

※ 最新のマンション標準管理規約は、国土交通省のホームページからダウンロードできます。 [こちら→](#)

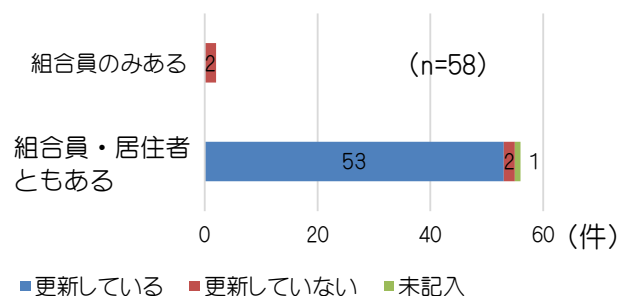


Q 6 管理組合員や居住者（賃借人含む）の名簿は、備えていますか？

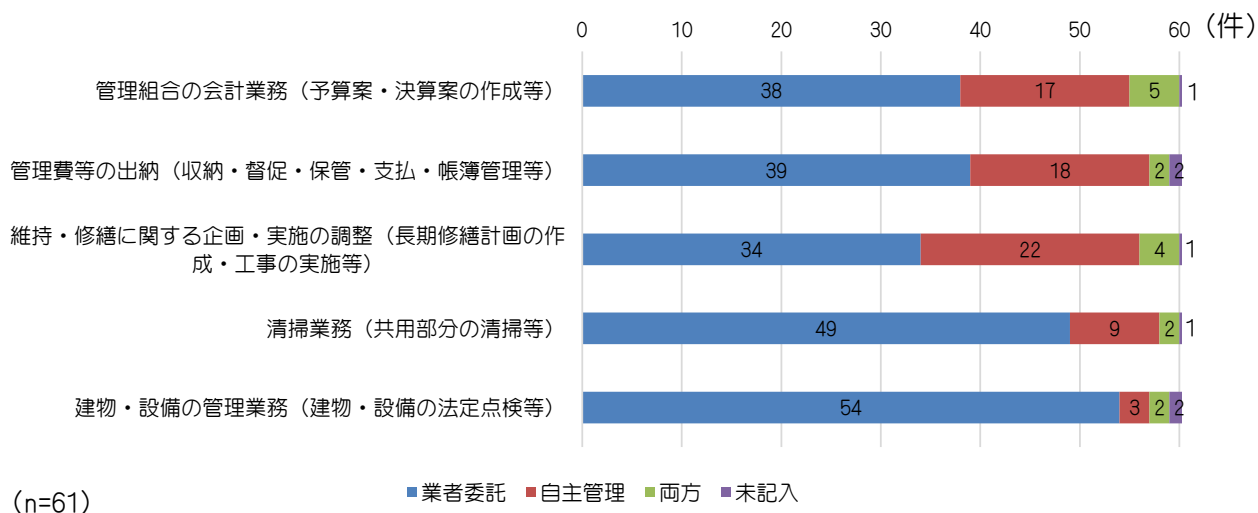


★管理計画認定制度の認定ポイント★
組合員名簿, 居住者名簿を備えているとともに, 1年に1回以上は内容の確認を行うこと。

名簿を備えている際の定期的な更新



Q 7 マンション管理の方法は、どのように実施されていますか？

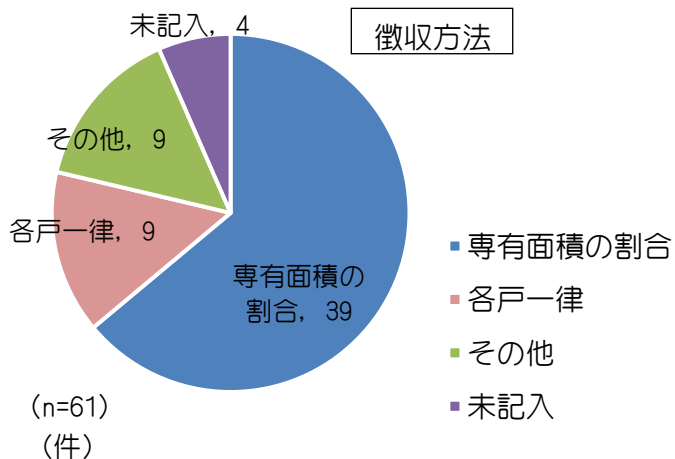


Q 8 管理費は、徴収されていますか？

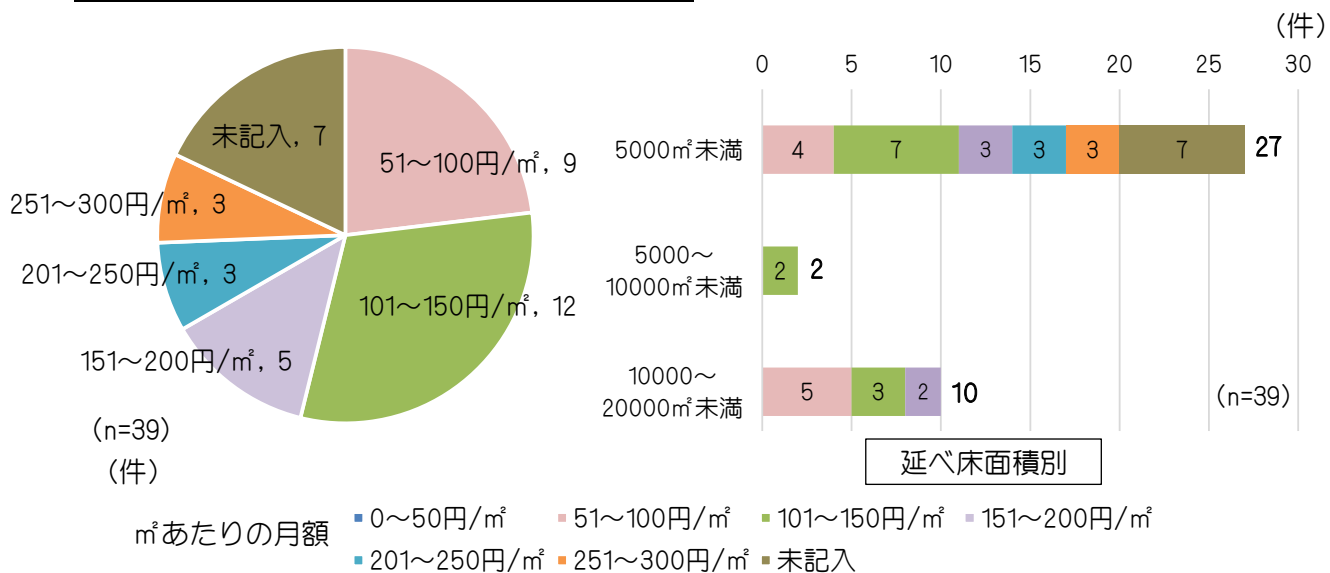
徴収している	61
徴収していない	0

(その他)

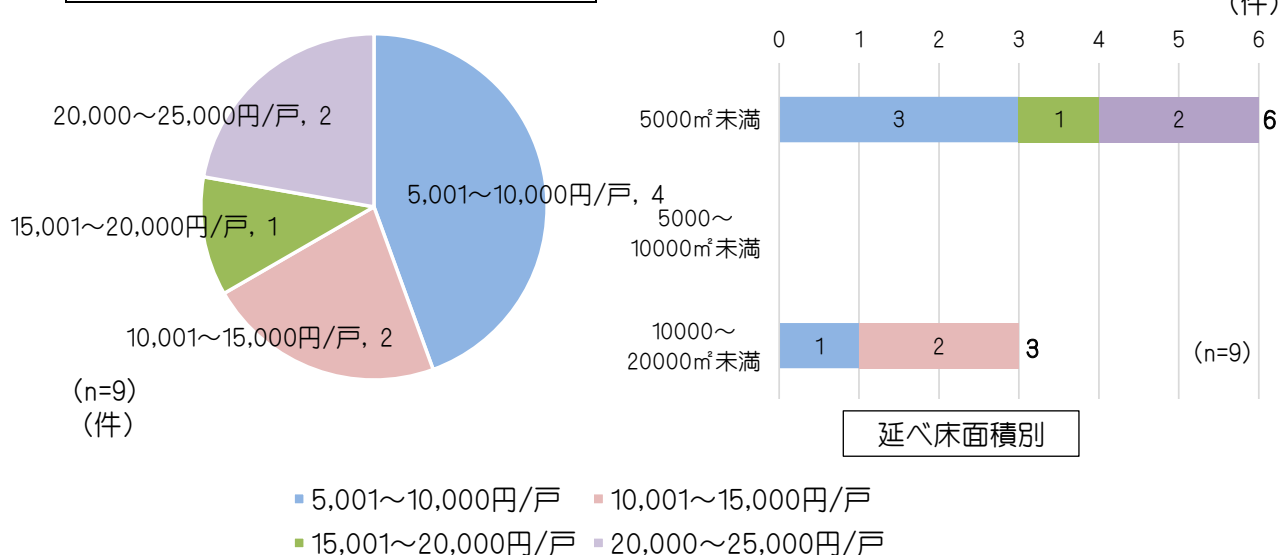
- ・ 定額50%、定率50%
- ・ 部屋タイプ別
- ・ 戸別定額(月) 6500～8500
- ・ 1～2F:6000 3～8F:7600
- ・ 5600～10800 専有面積に応じて
- ・ 6300～12300 専有面積に応じて
- ・ 8500～11200 専有面積に応じて
- ・ 9750～12970 専有面積に応じて
- ・ 専有面積に応じ4段階で徴収



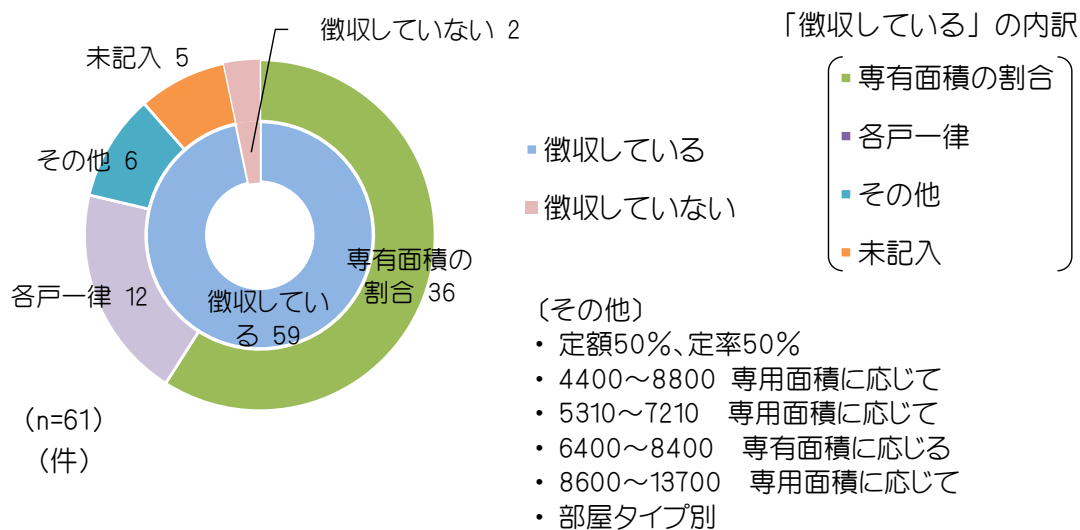
専有面積の割合による徴収〔㎡あたりの月額〕



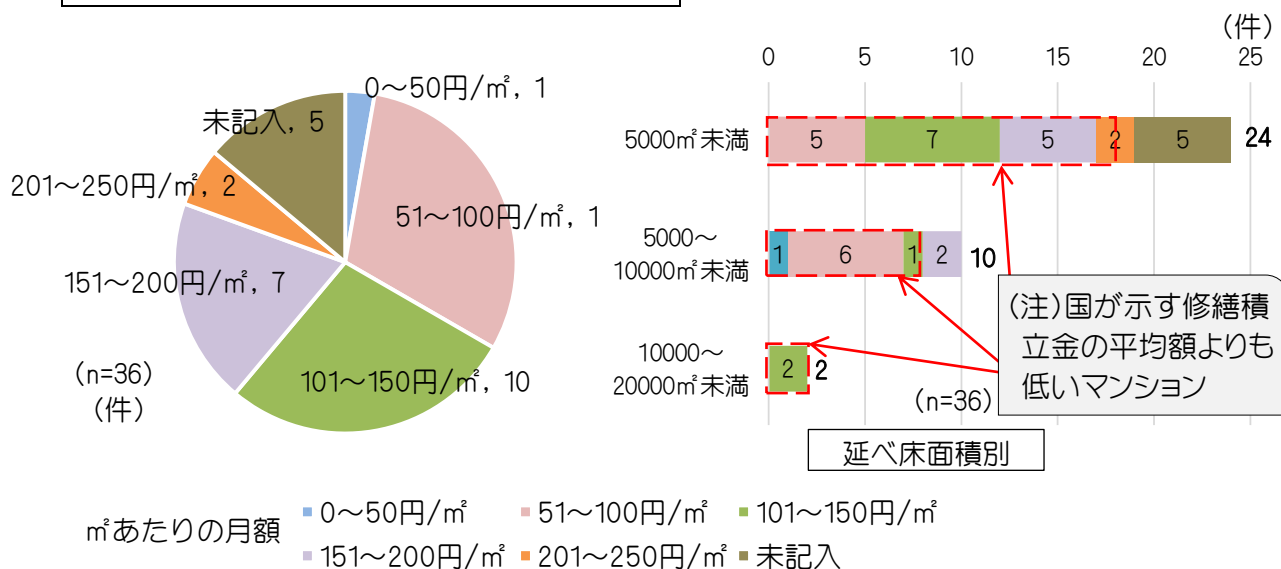
各戸一律による徴収〔戸あたりの月額〕



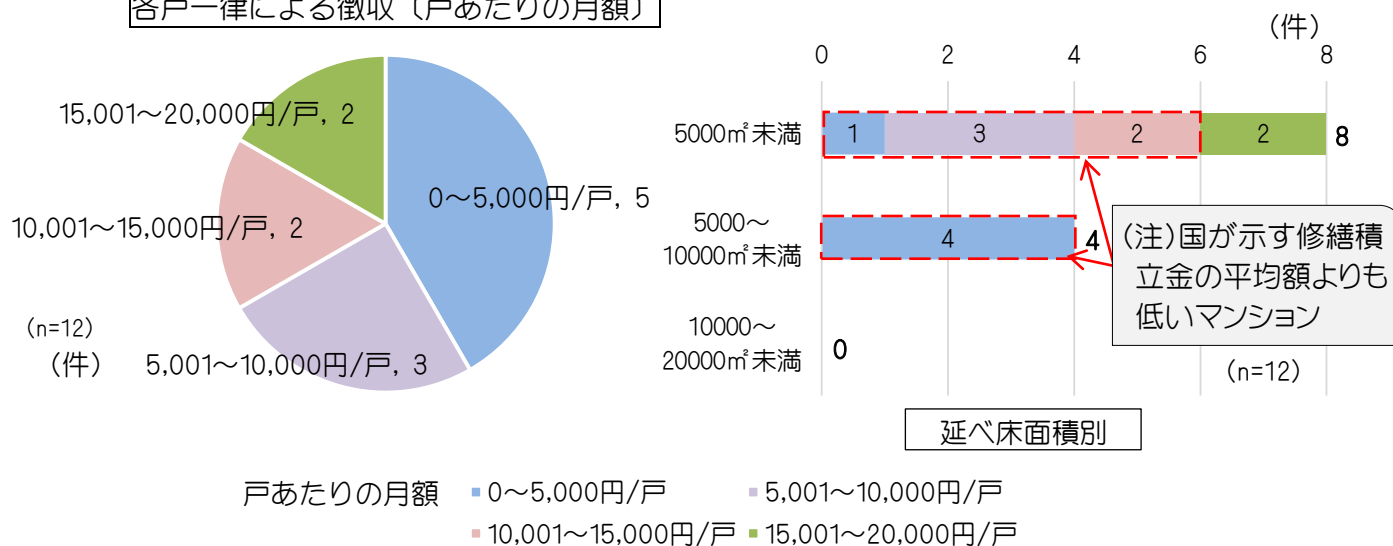
Q9 修繕積立金は、徴収されていますか？



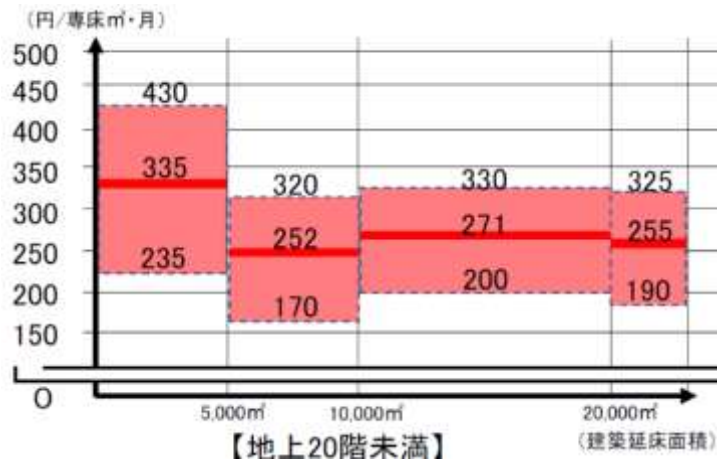
専有面積の割合による徴収（㎡あたりの月額）



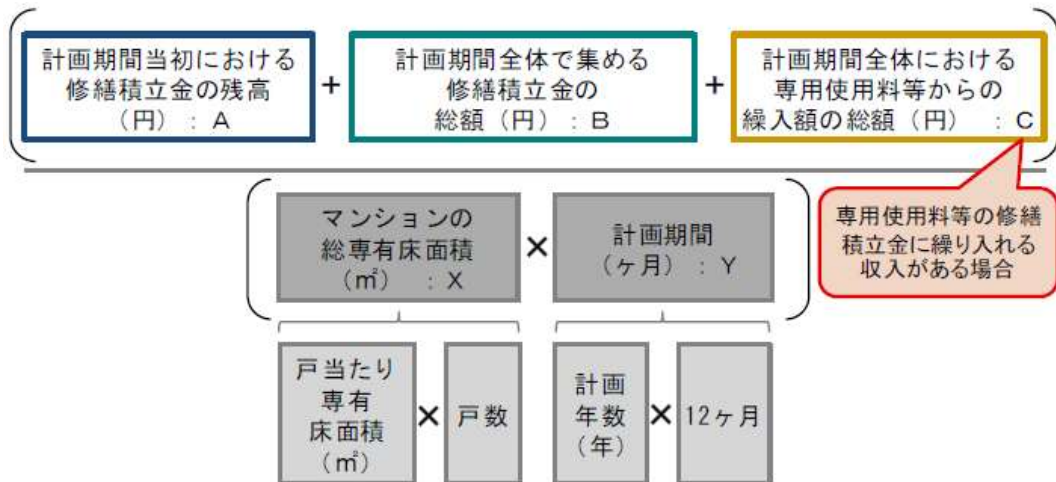
各戸一律による徴収（戸あたりの月額）



〔参考〕マンションの修繕積立金に関するガイドライン（令和6年5月改訂）より
 ○計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場を除く）



○長期修繕計画の計画期間全体における修繕積立金平均額の算出方法（㎡当たり月単価）

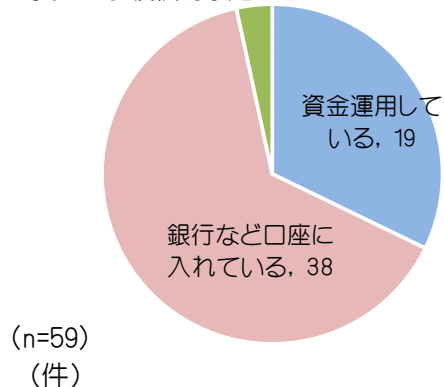


※「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」は国土交通省のホームページからダウンロードできます。こちら→

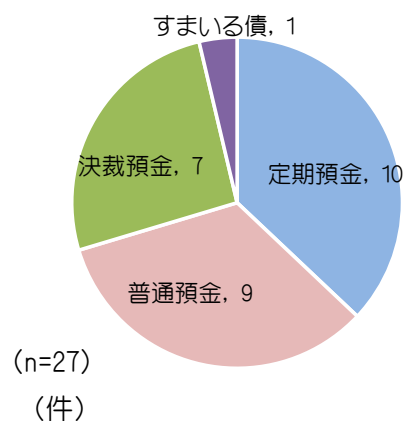


修繕積立金を徴収している場合の運用（複数回答）

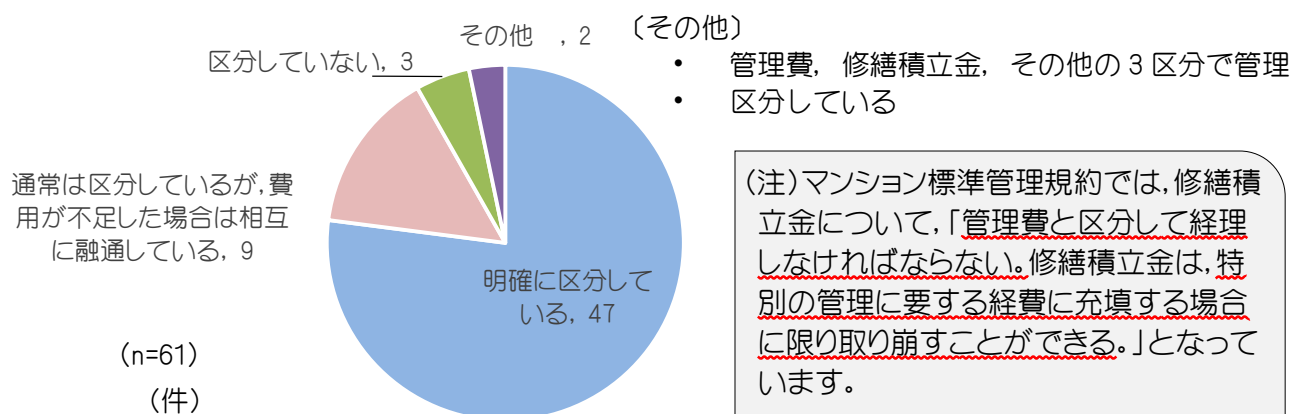
現時点では資金運用していないが、今後検討予定, 2



資金運用先などの種類（複数回答）



Q10 管理費と修繕積立金は、区分して管理されていますか？

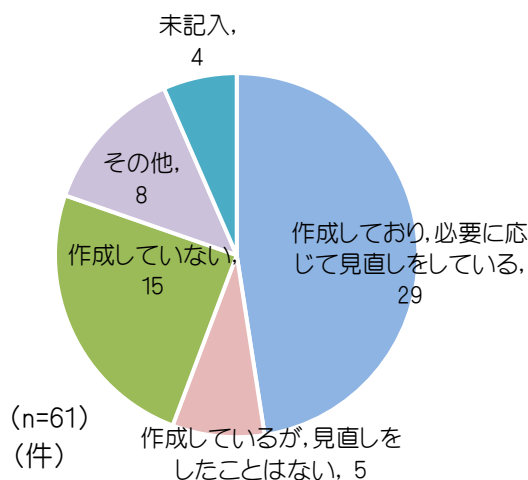


★管理計画認定制度の認定ポイント★

- ① 管理費と修繕積立金の区分経理がされていること。
 - 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 修繕積立金の滞納が適切に対処されていること。
- ※修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内

2 貴マンションの建物状況について、伺います。

Q1 長期修繕計画の作成・見直しは、されていますか？



(作成していない理由)

- どのように策定すべきか知識がない
- 具体的に作成していないが、10年を目途に調査し、対応している
- 建物診断未実施で費用不明のため
- 作成はしていないが、過去の大規模修繕や細かな修繕等を行ったことを含め今後の予定を検討
- 修繕すべき項目に優先順位を付し、修繕積立金の枠内で実施している
- 設備面では点検時の不具合前兆や製造元点検業者からの更新案内により判断している。
- 令和4年9月から計画策定委員会を設置し検討中
- 業者委託

(その他)

- H13.7, H21.7, H4.8 大規模修繕工事実施
- R4 年大規模修繕実施→15年後を想定している
- 検討はしているが、明確な計画書は作成していない
- 今後見直し予定
- 今年度作成中である
- 未記入(3件)

★管理計画認定制度の認定ポイント★

- ① 「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成され、計画の内容とこれに基づき算定された修繕積立金額が集会(総会)にて決議されていること。
- ② 7年以内に作成又は見直しがされていること。
- ③ 計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれていること。
- ④ 将来の一時的な徴収を予定していないこと。
- ⑤ 計画期間全体の修繕積立金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 計画期間の最終年度において借入金の残高がない計画となっていること。

(参考) 長期修繕計画作成ガイドライン (令和6年6月改訂) より

○長期修繕計画の作成と修繕積立金の額の設定の目的

マンションの快適な居住環境を確保し、資産価値を維持するためには、適時適切な修繕工事を行うことが必要です。また、必要に応じて建物と設備の性能向上を図る改良工事を行うことも望めます。

そのため、次に掲げる事項を目的とした長期修繕計画を作成し、その計画に基づいた修繕積立金の額を設定することが不可欠です。

- ① 将来見込まれる修繕および改修の工事内容、時期、概算の費用等の明確化
- ② 計画修繕工事実施のために積み立てる修繕積立金の額の根拠を明確化
- ③ 修繕・改修工事の長期計画をあらかじめ合意し、計画修繕工事を円滑に実施

○長期修繕計画の見直し

長期修繕計画は、次に掲げる不確定な事項を含んでいることから、5年程度ごとに調査・診断を行い、その結果に基づいて見直すことが必要です。なお、見直しには一定の期間(おおむね1～2年)を要することから、見直しについても計画的に行う必要があります。また、長期修繕計画の見直しと併せて、修繕積立金の額も見直します。

- ① 建物および設備の劣化の状況
- ② 社会的環境および生活様式の変化
- ③ 新たな材料、工法等の開発およびそれによる修繕周期、単価等の変動
- ④ 修繕積立金の運用益、借入金の金利、物価、工事費価格、消費税率等の変動

※「長期修繕計画作成ガイドライン」は国土交通省のホームページからダウンロードできます。こちら→

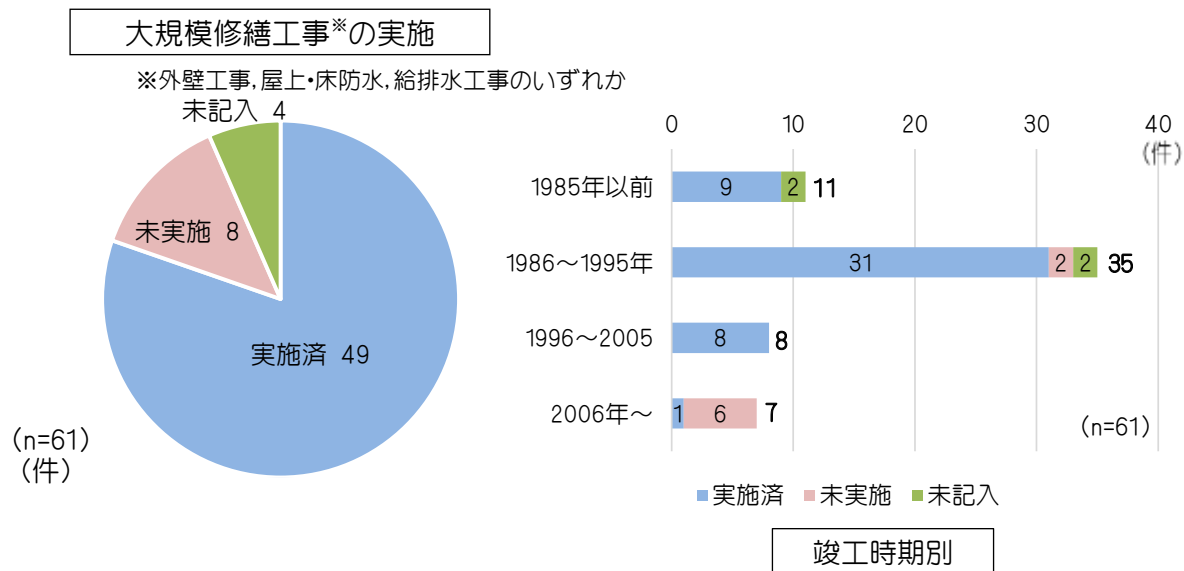
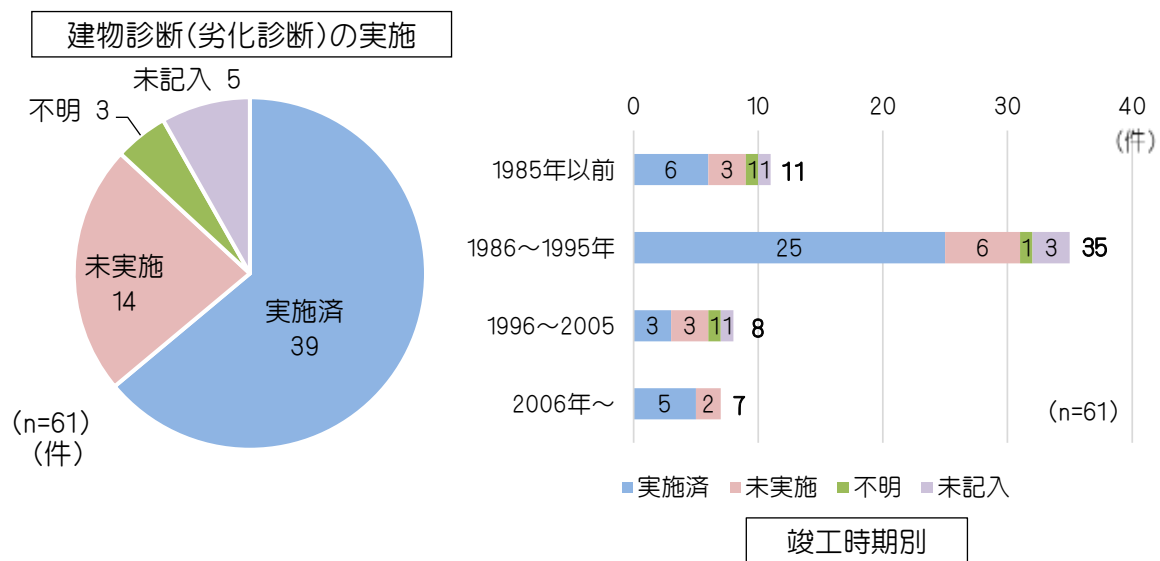


(参考) マンション管理に関する相談とお役立ち情報

函館市のホームページでマンション管理に関する相談窓口やお役立ち情報を掲載しておりますので、参考にしてください。こちら→

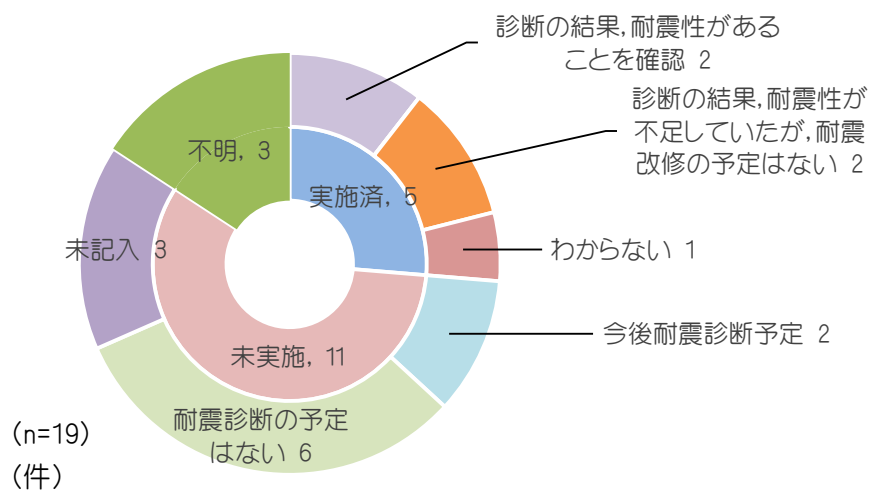


Q 2 建物に係る診断や工事の実施状況について、教えてください。

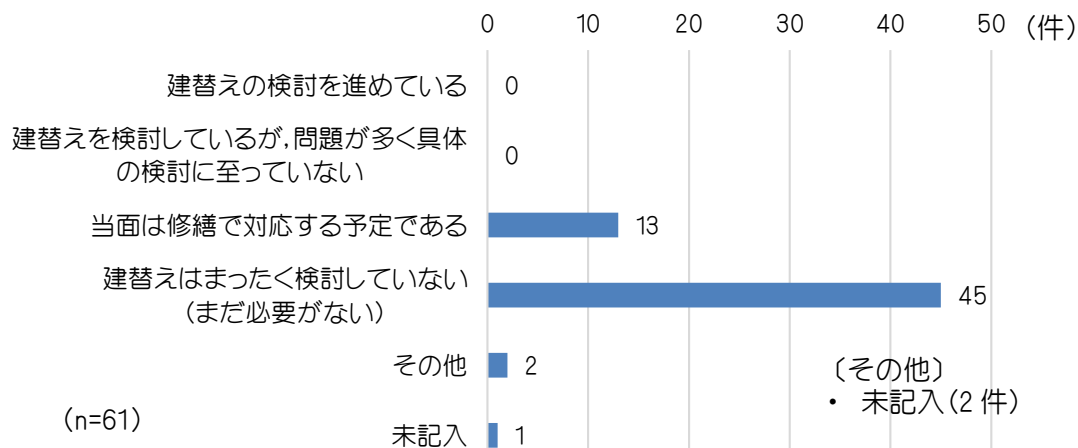


Q 3 旧耐震基準※マンションのみに伺います。耐震診断は実施されましたか？

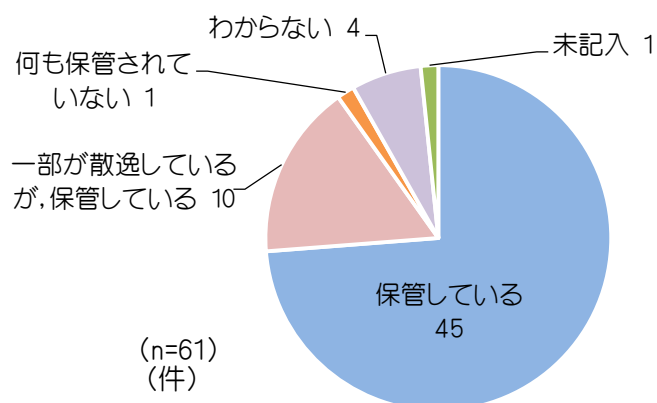
※ 昭和 56(1981)年 5 月 31 日以前に建築確認を得て着工した建物



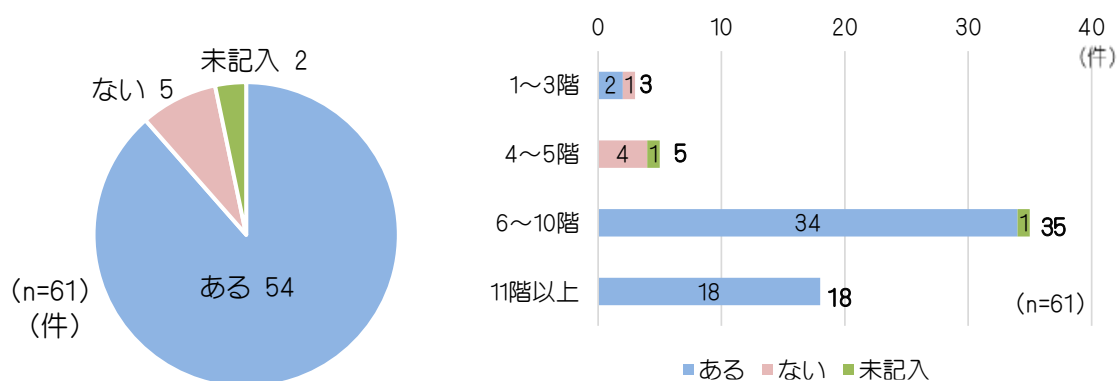
Q 4 建替えについて、どのようにお考えですか？



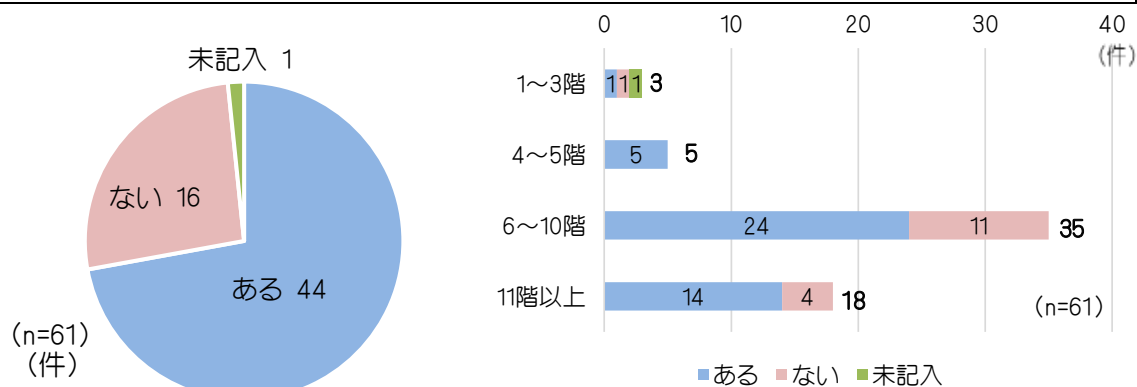
Q 5 分譲時の設計図書（図面や構造計算）の保管状況について、教えてください。



Q 6 エレベーターは、設置されていますか？

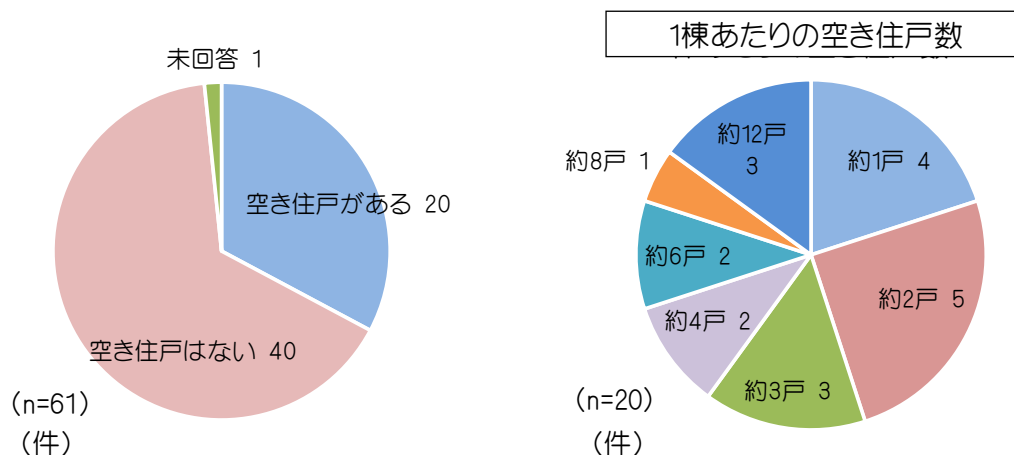


Q 7 共用階段に手摺りは、設置されていますか？



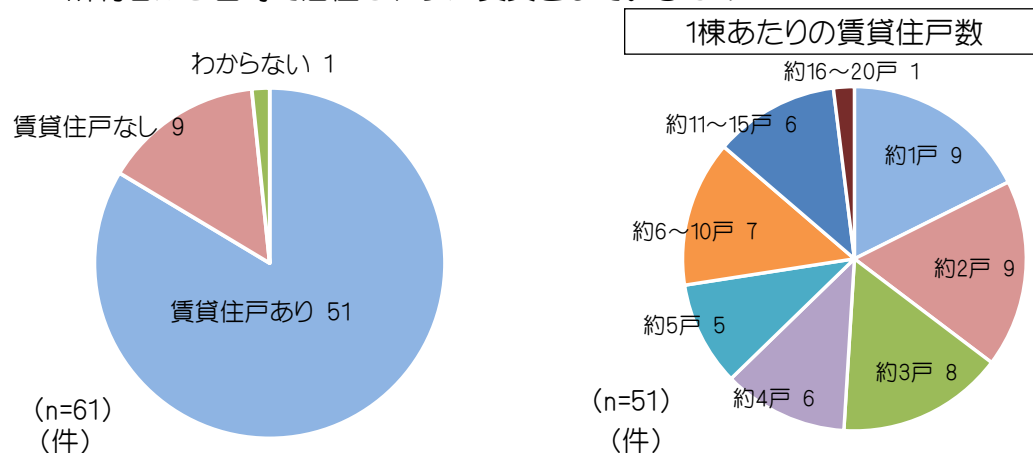
3 貴マンションの入居状況や日常管理について、伺います。

Q 1 空き住戸の状況と「戸数」を教えてください。

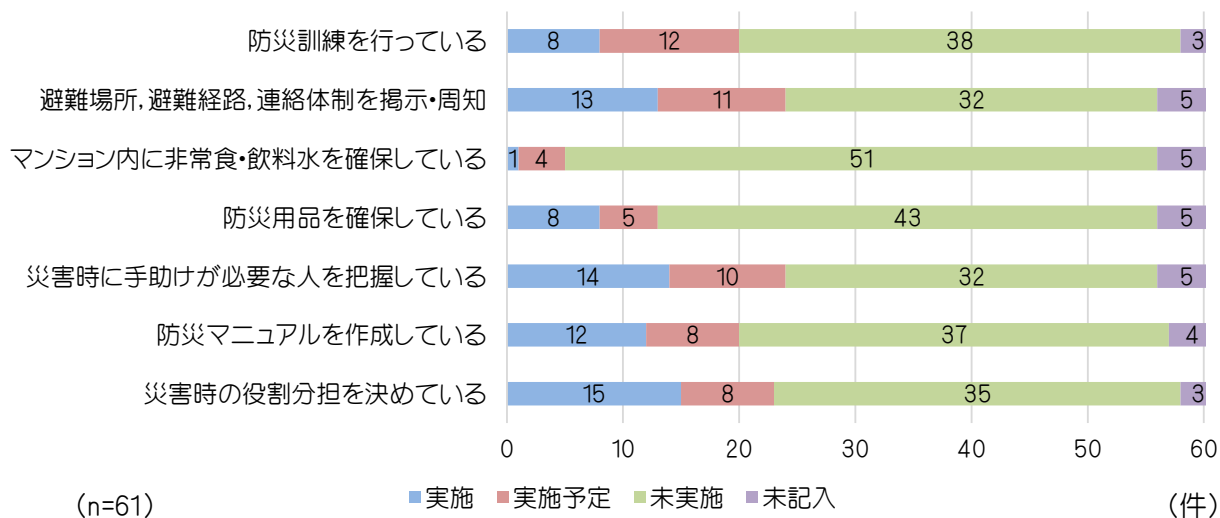


Q 2 賃貸化の※状況と「戸数」を教えてください。

※ 所有者がご自身で居住されず、賃貸としているもの。



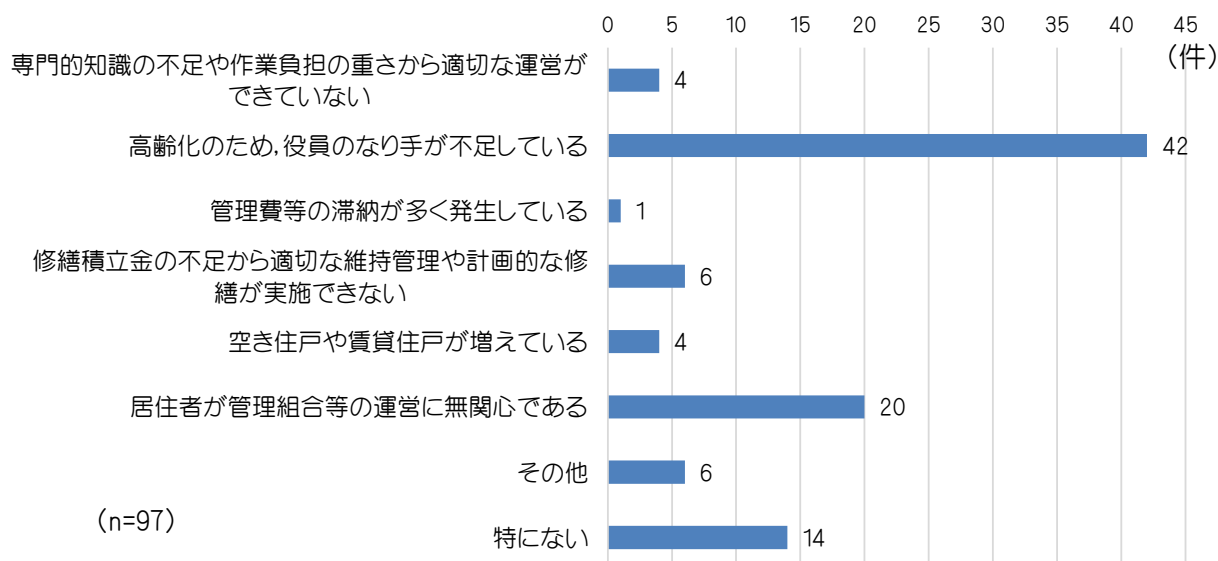
Q 3 大規模災害に備えた実施状況について、教えてください。



(その他)

・各戸のドアに安否確認(無事)のマグネット表示あり(回答数2)

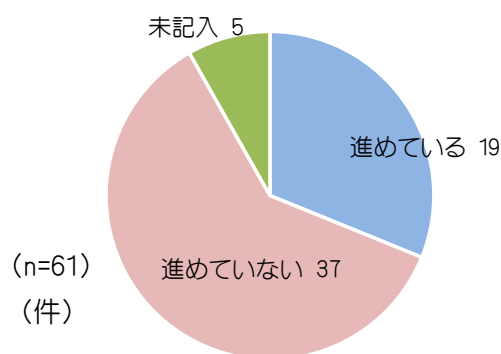
Q 4 管理運営で現在抱えている課題について、教えてください。（複数回答）



（その他）

- ・ 現在差し迫った問題はないが、近い将来管理費および修繕積立金の値上げが必要
- ・ 現状特に不都合はないがこれから先の長期修繕や立て替えなどに対してどのように計画すればよいのか悩むところ。
- ・ 専有部内の水道管の取り替え・配水管の清掃
- ・ 利益相反的なことが発生しないように注意している。
- ・ 管理会社の機能の劣化

Q 5 Q 4 の課題について、具体的な取り組みまたは検討を進めていますか？



〔参考〕高齢化による役員のなり手不足について

近年、マンションにおいて役員の担い手不足等を背景として、マンション管理業者（以下「管理業者」という。）が管理事務を受託するのに加えて管理者として選任される事例が出てきています。

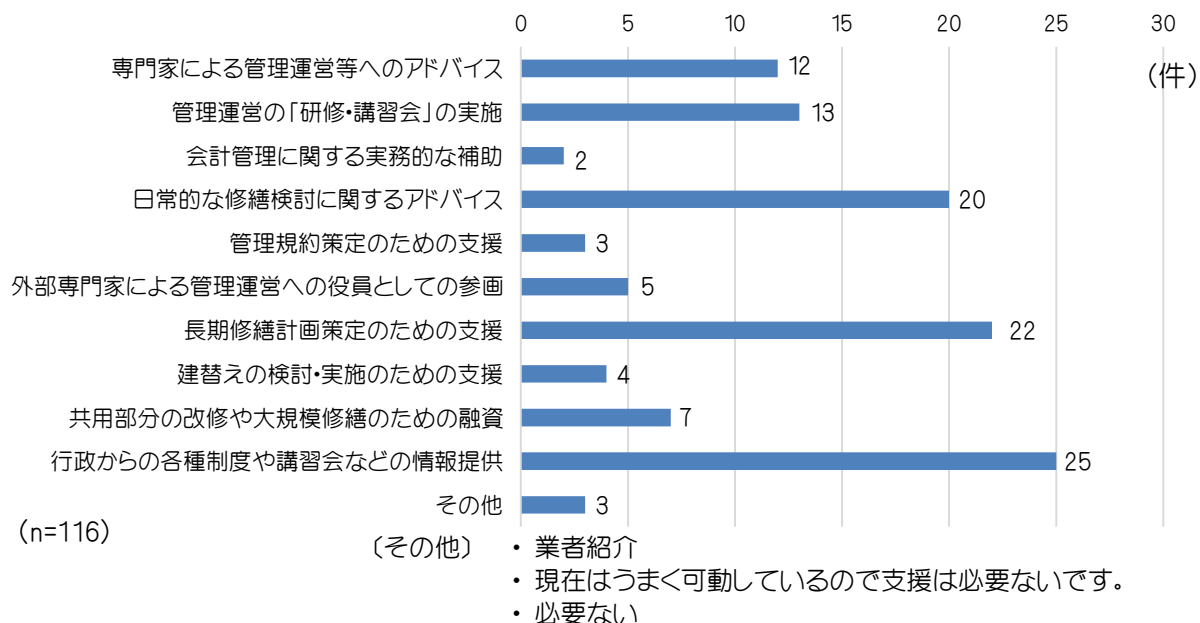
管理業者が管理者となる外部管理方式は、運営方法によって区分所有者の意思から離れた不適切な管理、管理組合と管理業者との利益相反の発生、管理業者に支払うコストの増大等が生じるおそれがあることから、導入の判断にあたってはメリット・デメリットを踏まえた慎重な検討が必要です。

国土交通省では、従来の「外部専門家の活用ガイドラインを再構成し、「マンションにおける外部管理者方式等に関するガイドライン」を令和6年6月に策定したことから、外部管理者方式の導入を検討する際の参考にしてください。

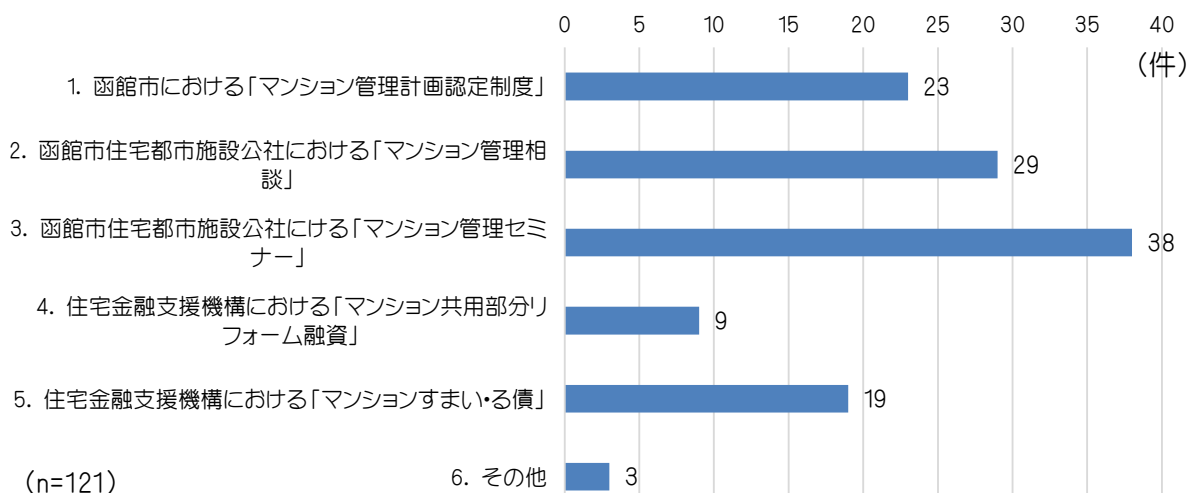
（国土交通省のホームページからダウンロードできます。こちら→）



Q 6 どのような支援があれば課題の解決に向けて、取り組みが進むと思われますか？
〔複数回答〕



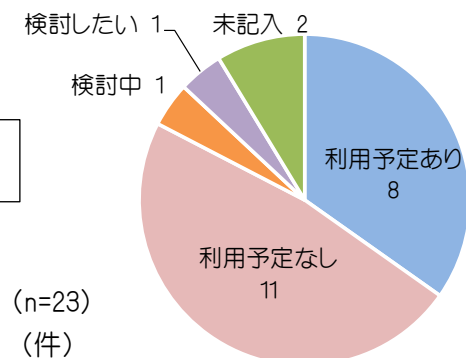
Q 7 マンションの支援制度について、ご存じのものを教えてください。〔複数回答〕



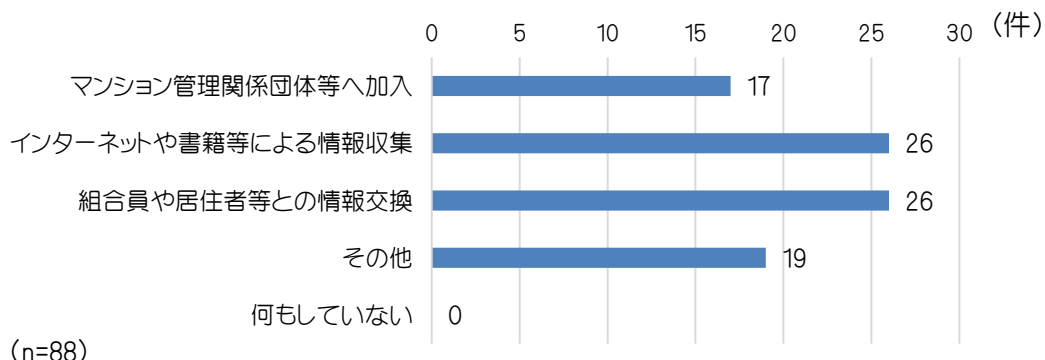
〔その他〕

- ・ 1～5の情報提供をお願いできれば幸いです。
- ・ 各専門部分の業者，一覧表の公表
- ・ 必要ない

「マンション管理認定制度を知っている」と回答された方の利用予定の有無



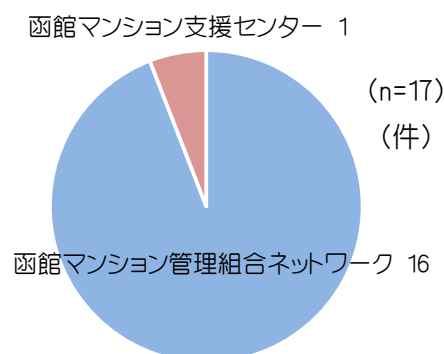
Q 8 マンション管理等について、どのように情報収集されていますか？（複数回答）



（その他）

- ・ 管理会社（同回答計14件）
- ・ マンション管理センター通信（同回答計2件）
- ・ 委託業者および一級建築士事務所からのアドバイス
- ・ 住宅金融支援機構
- ・ 近隣マンションの個別訪問

「マンション管理関係団体等へ加入」と回答された方の加入団体等の名称



Q 9 マンションの管理について、ご意見などございましたらご記入ください。

- ・ 現在長期修繕計画はないのでどのように策定すべきか悩ましいところです。
- ・ 管理組合の役員を引き受ける人が不足しています。高齢化が進んでいますので他のマンションも同様の悩みと思いますが、先行きを心配しています。
- ・ 長期修繕計画の情報交換の場がほしい。
管理組合役員の確保で輪番制の他に、何かいい例がないか知りたい。
- ・ 3の Q4 にも関連しますが、管理会社から派遣される管理員の高齢化や「なり手不足」は深刻な問題であると思います。65 才～70 才の定年後に新就職先として派遣されてきても動作や思考力の鈍化は否めず、居住者自身も発想を転換して行動していかなければ居住環境の安定化は図れなくなっていると思います。
- ・ 15 戸の小さなマンションなので理事どうし声を掛け合い何かあるときはよく話し合いみんなが気持ちよく過ごせるようにしています。
- ・ 今年度実施の大規模修繕工事について、マンション長寿化促進税制の適用を受けたいので、7 月の通常総会で管理計画の認定申請に関する決議後、函館市マンション管理計画認定制度に基づき申請を行う予定です。つきましては、正式な認定審査の際は、対応方、よろしくお願いいたします。
- ・ マンション裏側の斜面、以前国交省より「土砂災害危険地区」に指定されていますが、市としての災害防止対策はどうなっているのかを知りたい。
- ・ 情報、意見交換の場を作ってほしい。
修繕、建築に関わる法律等についてのセミナー等を開催していただきたい。
- ・ 来期 12 期（2024 年）から大規模修繕委員会の新規立ち上げを計画（委員の選定等）（同意見計 3 件）