

## 【資料3】函館市分譲マンションの管理に関するアンケート結果 令和7年度実施\_速報版

### ○ 調査概要

#### 1 調査目的

分譲マンションを所有する皆さんが、将来のマンション管理に困ることがないように現時点における課題を見つけること、その課題に函館市ができることを検討するため実施

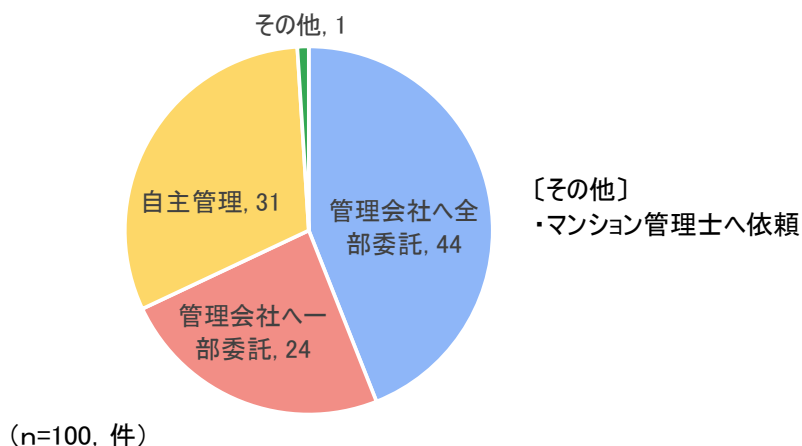
#### 2 調査対象等

調査対象	129件（129棟/5,204戸）	R5年度実施
回答	100件（77.5%）	・調査対象
調査期間	令和7年12月～2月	126件（126棟/5,153戸）
調査方法	発送：郵送 回収：郵送・WEB	・回答 61件（48.8%）

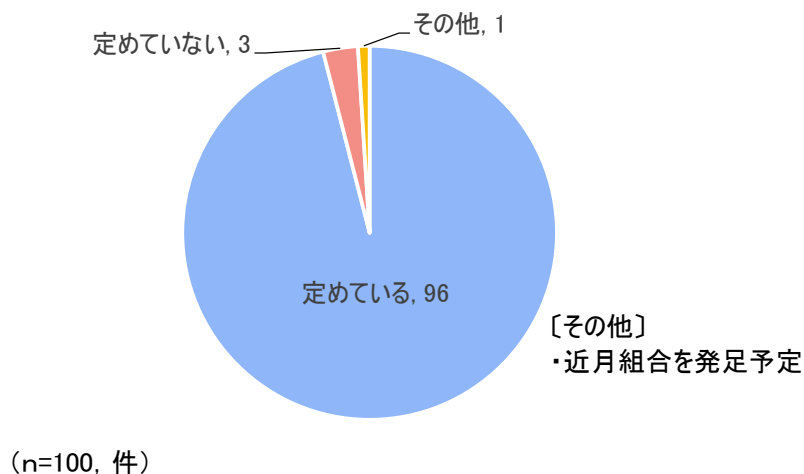
### ○ 調査結果

#### I 管理組合の運営

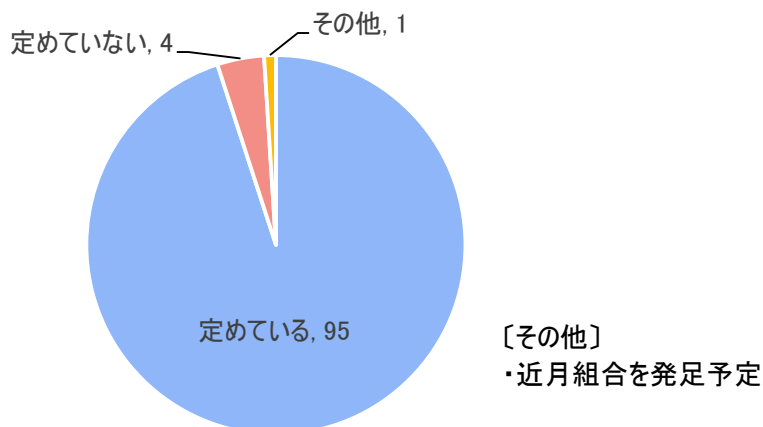
Q1 マンションの管理形態を教えてください。



Q2 管理者等は定めていますか？

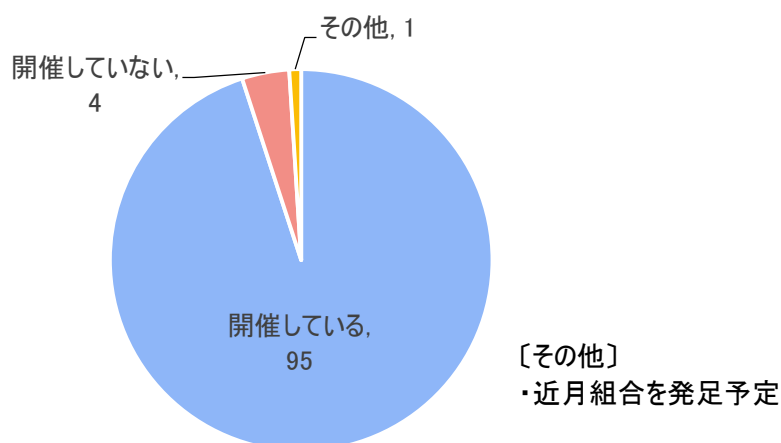


Q 3 監事は選任されていますか？



(n=100, 件)

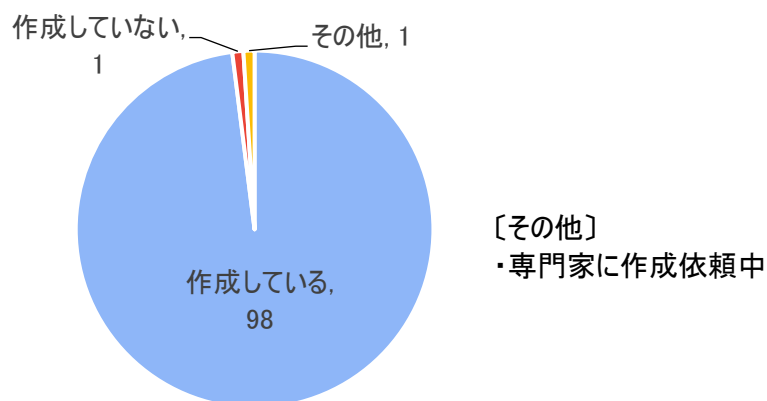
Q 4 集会（総会）は年1回以上開催されていますか？



(n=100, 件)

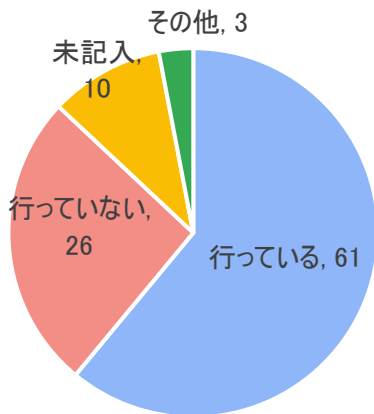
II 管理規約について

Q 1 管理規約は作成されていますか？



(n=100, 件)

Q 2 標準管理規約の改正に合わせ、管理規約の見直しの検討や改正をされていますか？



(n=100, 件)

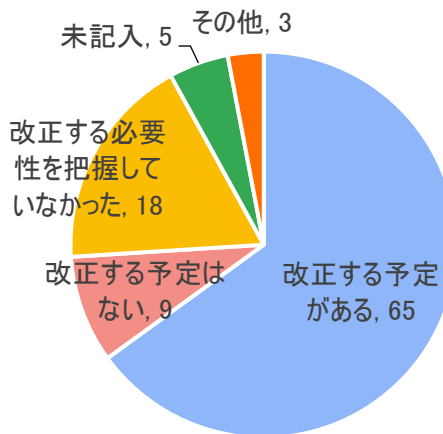
〔行っている〕の補足

- ・管理内容に応じて、変更・改正・追加で対応
- ・平成5年4月に一部改正
- ・平成25年9月に改正したが、見直しを含め改正する予定
- ・令和7年2月改正
- ・感染症対策、ITを活用の部分は未実施
- ・当マンションの適性に合わせて改正

〔その他〕

- ・R7年度中に見直し。
- ・管理会社に昨年からの業務委託
- ・組合が発足されていないため、今後の話

Q 3 令和7年5月改正、令和8年4月施行の区分所有法にあわせ、標準管理規約も令和7年10月に改正しました。この改正にあわせ貴マンションでは管理規約を改正する予定がありますか？



(n=100, 件)

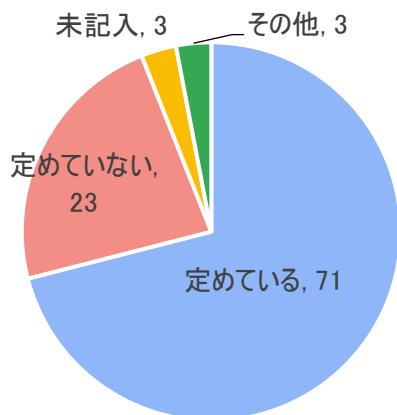
〔改正する予定がある〕の補足

- ・12月決算につき、R8.2末までに総会を開催。その折、新改正点を含めて、承認を得る。ただし細則類は次回改正(人手不足)
- ・管理規約(案)として作成済
- ・改正する予定があり、令和7年12月に改正された部分については総会に上程すべく検討中

〔その他〕

- ・次回総会にて話し合ってから。
- ・必要に応じて検討し、追加・改正したい。
- ・管理規約がない。

Q 4 災害等の緊急時や管理上必要な時の専有部への立入りを管理規約に定めていますか？

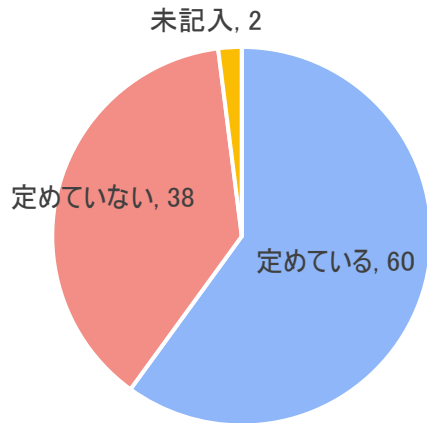


(n=100, 件)

〔その他〕

- ・現在作成中
- ・わからない
- ・総会時申し合わせ事項で確認

Q 5 修繕等の履歴情報の管理を管理規約に定めていますか？



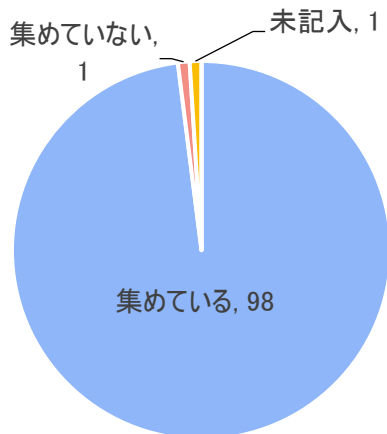
〔定めていない〕の補足

- ・出来る限り過去10年位の修繕履歴は把握
- ・実績整理を行い、総会で説明を実施
- ・過去2度の大規模修繕工事の資料は保管
- ・資料として整理
- ・実務で実施。

(n=100, 件)

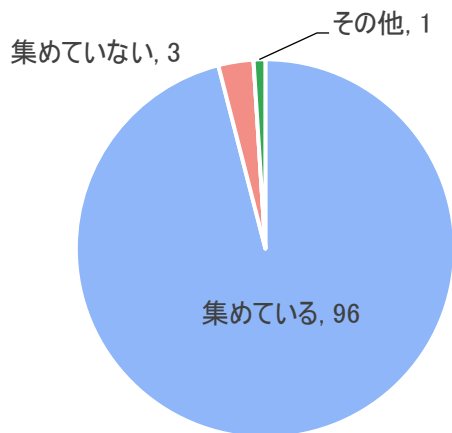
Ⅲ 管理組合の経理について

Q 1 管理費は集めていますか？



(n=100, 件)

Q 2 修繕積立金は集めていますか？

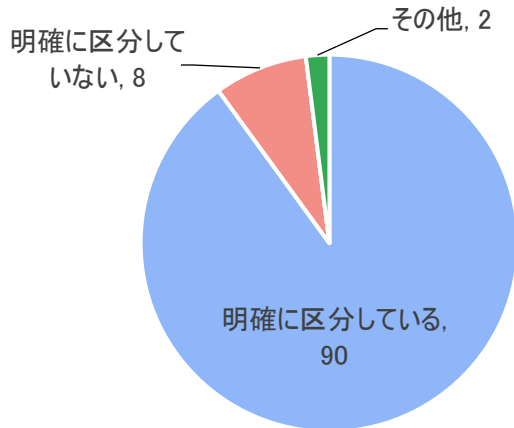


〔その他〕

- ・管理費の余剰分を総会の承認を得て積立

(n=100, 件)

Q 3 管理費と修繕積立金は、明確に区分していますか？

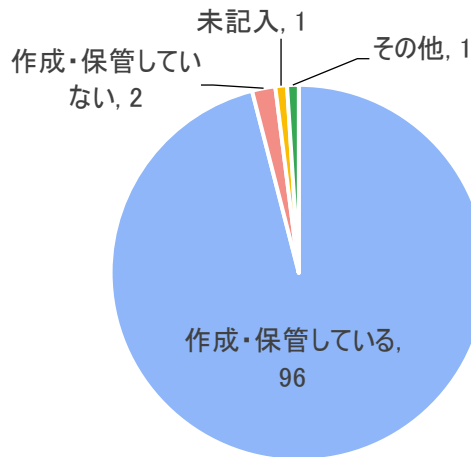


〔その他〕

- ・その年次の管理費の残り全てを修繕費として預託
- ・修繕積立金は集めていないが、規約作成後は集めて区分した上管理する予定

(n=100, 件)

Q 4 必要な会計帳簿を作成・保管していますか？



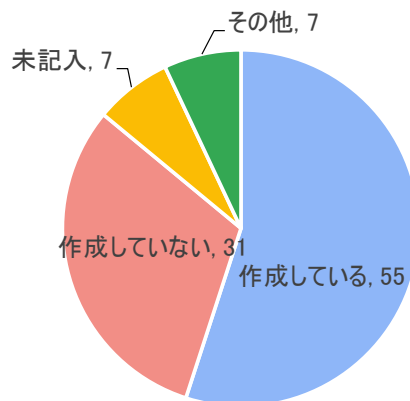
〔その他〕

- ・管理費については、各区分所有者に見積書、請求書、領収書を提示または写しを交付したうえで、当社で原本を保管

(n=100, 件)

IV 長期修繕計画について

Q 1 長期修繕計画を作成していますか？



〔作成していない理由〕

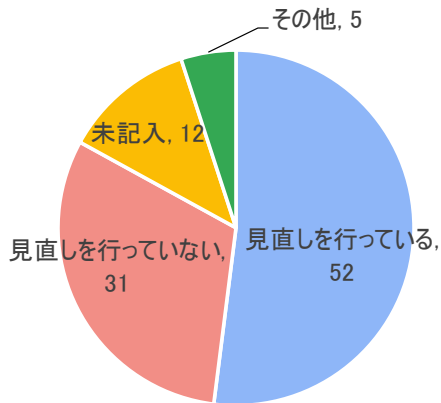
- ・長期修繕計画とは別に緊急を要する修繕工事に重点をおいた計画を策定
- ・平成30年(分譲開始15年)に外壁、雪庇、換気口等に係る大規模修繕を実施。次回整備計画等は作成していない。今後は作成を考えている。
- ・10年～15年を目途に建物劣化診断を実施している。その結果を踏まえて、大規模修繕を行っており、長期修繕計画の策定はしていない。

〔その他〕

- ・定例総会で提出している。
- ・現在検討中
- ・どうしたら良いのかわかりません。
- ・来年1月総会提案に向けて準備中
- ・総会申し送りに対応、計画表は未確認
- ・大規模修繕工事を計画中で、その中で長期修繕計画を作成予定
- ・途中で引き継ぎ、予算が少なく出来ない。

(n=100, 件)

Q 2 7年以内に長期修繕計画の見直しを行いましたか？

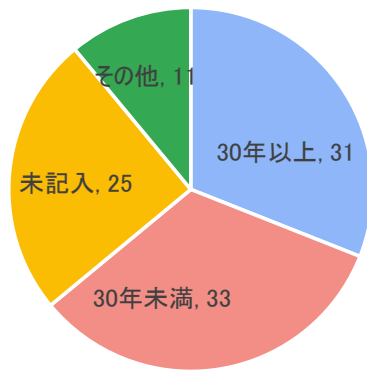


〔その他〕

- ・現在、水廻り給湯管を全区分交換するため依頼済み。給水管を交換したいがその分の資金が不足
- ・調査・診断を実施しているが、計画までには至っていない。
- ・現在見直し中
- ・大規模修繕工事を計画中。その中で長期修繕計画を作成予定
- ・竣工から1年未満

(n=100, 件)

Q 3 長期修繕計画の計画期間を教えてください。



〔30年未満〕の補足

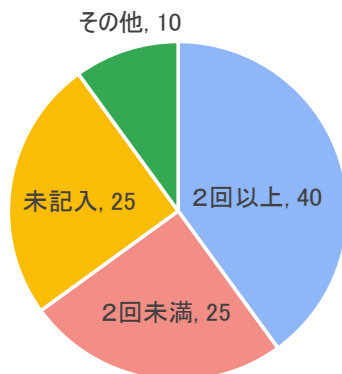
- ・10年
- ・今後10年位での修繕計画を提出
- ・10年～12年程度
- ・管理会社で計画書を作成、毎年総会で話し合いを行い、優先順位を考えているが、今の段階ではない。

〔その他〕

- ・現在、特に定めていない。
- ・修繕積立金の残高次第で優先順位を考え計画
- ・今年度に2回目の大規模修繕を実施
- ・長期修繕計画を作成していない。
- ・36年間で2回の工事を実施。今後は短縮予定
- ・次期役員がいない。
- ・2回目の修繕工事R6.10月完了
- ・未定
- ・屋根、外壁の修繕はおおよそ10～15年計画
- ・近い将来計画を策定予定
- ・修繕工事費が一定になってから。

(n=100, 件)

Q 4 長期修繕計画の期間中に予定している大規模修繕工事の回数を教えてください。



〔その他〕

- ・現在、特に定めていない。
- ・10年前に大規模修繕工事済み。
- ・給水管(共有部分)または専有部分、屋上防水、外壁等
- ・令和7年に大規模修繕工事を実施
- ・過去30年で2回以上を予定(15年で1回)
- ・毎月行っている管理会社の報告をうけてから。
- ・なし、エレベーターの交換は数年内で想定
- ・次期役員がいない。
- ・未定
- ・未定

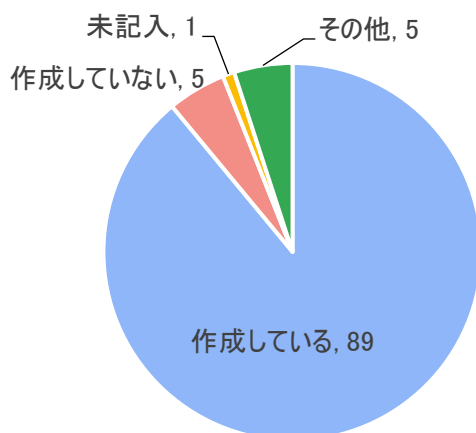
(n=100, 件)

Q 5 月々の修繕積立金の金額を教えてください。

未集計

## V その他

Q 1 平常時の連絡や災害等の緊急時に備え、組合員や居住者の名簿を作成していますか？

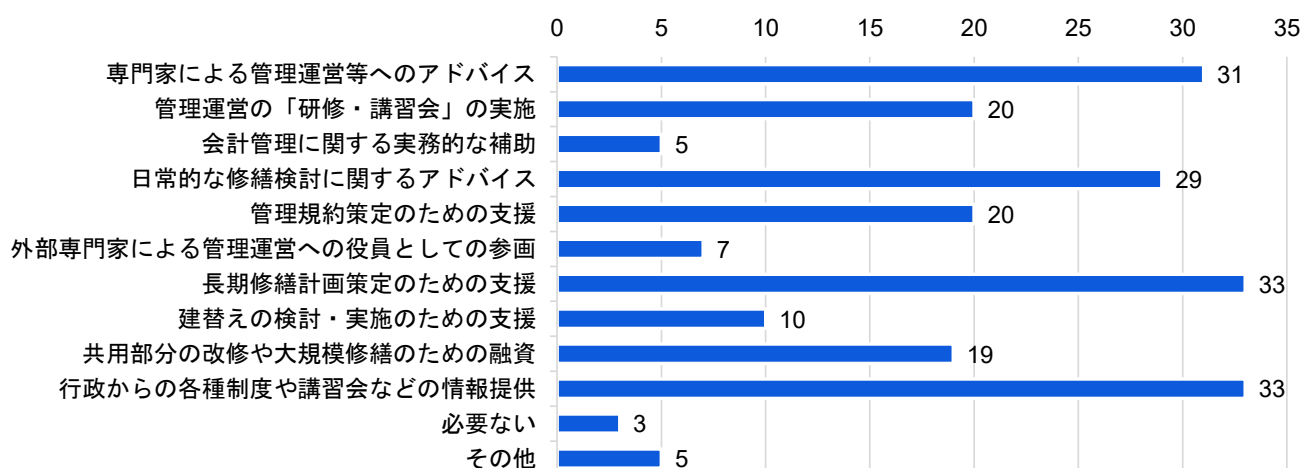


### 〔その他〕

- ・名簿はあるが、緊急連絡用ではない。
- ・最近は個人情報の保護で代表者のみの報告が多い。
- ・組合員のみ作成。市営住宅居住者については未作成
- ・所有者は把握しているが。家族同居人は確認していない。
- ・管理人保管。理事長は見たことがない。

(n=100, 件)

Q 2 貴マンションの課題の解決に向けて、どのような支援が必要と思われますか？  
〔複数回答〕



(n=215件)

### 〔その他〕

- ・ 高齢化と空部屋 3・賃貸 7(全体の 3 割弱)により、自分達で管理する意識が薄く、感心をどう高めていくか、毎年苦慮しているのが実情です。
- ・ 防災に関する専門家によるアドバイス・講習会
- ・ 中古物件は補修に多額の費用を要す。外壁補強, アルミサッシ, EV 充電器等々。これらに市の財政支援を要望。然も期間限定支援ではなく。案件指定支援を！
- ・ 今後何かあればお願いしたい。
- ・ 上記各項目についての実例のパンフ, 業者, 専門家の紹介

**Q3 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。**

- 居住者の（区分所有者）高齢化に伴い、区分所有者の売却が進み、上記に供述しているとおり、空部屋・賃貸が全体の3割以上を締めている。定例総会出席も10名以下で、管理組合の役員選出にも苦慮している状態であり、また、年金生活者も半数以上で管理費の値上げも容易ではない状態である。
- 理事に若者（30～50代）が積極的に参加しないことに将来の不安を感じている。
- 住民間のコミュニティーの強化をできる様なアドバイスがほしい。
- 当マンションは、築38年となり所有者が老齢となり、理事になれる方がいません。また、高齢のため、素人集団の管理組合なので、知識と体力不足を感じます。
- その時に応じて過去大規模修繕やその他の修繕対応を行ってきました。今は今後の計画の立案についてのアドバイスが必要です。また、住居者の高齢化による管理費の未納状況について、解決策を知りたい。
- 管理組合は6人で、運営も理事長のなり手もなく、困っております（現在6年担当中も来年81歳）
- 近々、管理組合の役員を輪番制に切り替える準備をしています。参考資料や規約設定に制約はありますか。独自の規約を作り総会決議でよろしいですか。相談出来るものですか。
- 当マンションは、津波等の避難ビルに指定されていますが、昨年7月の津波警報や、12月の地震などの際に、市から何の指示もないために、当マンションは、対応がわからず、何もできませんでした。住人の方々も不安を訴えておられます。市が指定したのですから、対応マニュアルや、最低限の備蓄、支給物などの具体的な指示をしてください。（総務部災害対策課と協議し対応済み）
- 当マンションはずっと自主管理でやって来た経緯がありますが、正しい管理運営とは程遠い状況下にありました。将来に向けての課題も多く、今、4月からの委託管理に向けて動いている最中です。出前講座の案内が入っていましたが、年に1.2度でもアリーナなどでテーマを決めてお話しを聞く機会があれば有り難いと思っています。
- 専門家による管理運営等のアドバイスを得るため、推薦業者、専門家の紹介をお願いします。
- 管理組合の役員のなり手がいない。
- 最近、マンション新築当初からの区分所有者が死亡される年が多くなり、あとを継ぐ親族がいないため、大きな家具類を自宅で処分する方が多くなりつつある。
- マンションの良さを知らない方の入居が多くなり、災害時の共助が心配です。地震の場合の避難しないマンション利用の良さを教えるのに苦労しています。
- 防犯・防災の対応
- 当館は自主管理からの脱皮を目指しています。担当の人材がおらず困っています。市内のマンション役員は、専門知識が乏しいですネ。市がカリキュラムを組んで、どんどん教育しては如何ですか。
- マンション建物そのものの老朽化と同じく、居住者自身の高齢化・老齢化→高齢者施設等への転居→居室の空室が顕著となって来ている。高齢の転居者はそれまで居住していた居室を売却しようとするが、相場よりかなりの低額（50～60%）でなければ売却できない。相場並みの価格を維持しようとしても売却できないために管理費等の経費が残る。「資産価値の向上」よりも中古マンションの場合は、このジレンマに陥ってしまう。「マンション管理計画認定制度」にエントリーしても、それに向けた作業努力が結実しないケースをよく見る。個

別の事業だからと言って放置してしまうと、マンション全体の価値が下がる。管理者として悩ましいところだ。

- 2025年大規模修繕工事を実施。総額1億9千万円　うち8,000万円は借入
- 1991年3月完成、入居開始。3回目の工事である。今後、何回工事をするのか、工事費が高騰している。みんなあと何年このマンションに住めるのか、不安に思っている。”
- 役員は輪番制になっているが、辞退する人、物理的にできない人（リゾートとして購入のため一時期しか居住していない）が居て、100%機能していない。
- 少数意見への対応→最終的に多数決で決めるが、マンションという狭い空間に居住するので、人間関係に気を使う。
- 分譲10件、賃貸2件の小規模マンションで住人での管理をしています。持ち分割合も変化して来ています。
- 当マンションは自主管理で2年に1回理事に選出され、理事の中から理事長を選任しています。最近、新築時からの入居者が高齢による退去が続いており、新しい入居者が増える傾向にある。少しずつコミュニケーションが少なくなっており、また、高齢者の理事辞退が増えています。この行先、理事になる人が固定化されるのではないかと心配しています。
- 次期役員がいない。
- 当管理組合では、理事長を含めた役員を1年の任期で交代しております。そのために課題の先送りや役員のモチベーションの低下が顕著にあらわれています。将来的には、管理組合の運営を外部委託するしかないと考えています。外部委託した場合に発生する費用や、区分所有者との意見の相違等で悩ましいと考えています。
- 他のマンションの管理組合の課題や問題点などを広報し知らせていただきたい。
- 法改正等があった場合の情報提供を希望
- 役員の成り手がなく苦慮している。
- 管理組合の役員改正を行い新体制で取り組みを始めたところです。管理規約の刷新と修繕計画の策定を行うために御協力をお願いいたします。
- マンション裏側の駐車場の奥に急斜面の土手があります。大きな桜の木が植えてあり、桜の木を伐採することを考えていますが、木が失なくなると土砂崩れが起り車を潰すことになるとはと専門家に言われています。土砂崩れを起こさないようにどのように対応すればよいか悩んでいます。
- 弊社は管理者ではなく所有者です。所有する部屋はメーター等撤去しており空室が4室です。