『宮崎市分譲マンション実態調査』

集計結果報告書

令和６年１月

目 次

Ⅰ 調査概要..... 1
１． 調査目的..... 1
２． 調査対象及び調査方法等..... 1
３． 回収状況..... 1

Ⅱ 集計結果のポイント..... 2

Ⅲ 集計結果..... 7
１． 「マンションの概要」について..... 7
２． マンションの管理状況ついて..... 12
（１） 管理主体について..... 12
（２） 管理方法について..... 22
（３） 長期修繕計画について..... 31
（４） 大規模修繕工事等について..... 33
（５） 建替えについて..... 42
３． 「マンションの運営状況」について..... 44
４． マンションの入居者の状況について..... 49
５． 自由意見..... 52

その他の意見..... 53

Ⅰ 調査概要

１．調査目的

市の住宅施策に関する基本指針である「宮崎市住宅マスタープラン」を策定するため、市内の分譲マンションの管理組合に対し、管理状況などを把握し、計画策定を検討する際の基礎資料とする。

２．調査対象及び調査方法等

調査対象　　宮崎市内の分譲マンションの管理組合
調 査 数　　263 団体
調査方法　　郵送により配布、郵送回収（回答は WEB 回答を併用）
調査時期　　令和 5 年 11 月 20 日（月）～12 月 15 日（金）

３．回収状況

有効配布数　263 通
有効回収数　87 通
有効回収率　33.1%

※本アンケートにおいて、【N=数字】は、当該設問の対象となる全票数を示す。

Ⅱ 集計結果のポイント

①マンションの管理状況

＜管理主体について＞

【管理会社に運営を委ねるマンションが少なくなく、管理組合の役員は持ち回りのケースが多い。】

■運営を管理会社が実施しているマンションが少なくない。

■管理組合の総会の開催は年に１回が主流になっている。

■管理組合総会への出席状況はマンションによってばらつきがみられる。

■ごく一部ではあるが、理事会の議事録を作成していない時があるマンションも存在している。

■役員会・理事会の活動がないマンションはない。一部ではあるが、ほとんど開催されていないマンションはある。
■管理組合の役員は持ち回りで決まることが多い。

【一部のマンションは一度も管理規約を改正していない。】

■管理者が管理会社となっているマンションがみられる。

■管理規約を管理組合が作成するケースは多くない。

■年月の経過とともに管理規約の改正が行われているマンションが多いが、一部のマンションは一度も改正していない。

■マンションの運営（積立金の費用負担、役員・組織体制等）に係る規約の改正が行われているケースが多い。

■マンション標準管理規約の改正に伴う改正が多い。

■一部委託を合わせると８割以上のマンションで管理業務を管理会社に委託しているが、一部自主管理も見られる。

＜管理方法について＞

【マンションの施設管理面では非常時の安全確保と、駐車場・駐輪場の管理の問題が多い。】

■マンションの施設管理面では非常時の安全確保と、駐車場・駐輪場の管理の問題が最も多く挙げられている。

■管理費は面積割合で算出しているマンションが大半である。
■管理費は月額 8,000 円～9,000 円徴収しているマンションが多い。

■管理費の徴収は管理会社が行うマンションが多い。

■ほとんどのマンションで管理費は毎月徴収されている。

【修繕積立金を積み立てていないマンションはないが、長期修繕計画に基づき算出されていないケースや、管理費と明確に区分されていないケースがある。】

■修繕積立金を積み立てていないマンションはない。
■修繕積立金は月額 10,000 円から 12,000 円徴収しているマンションが多い。

■長期修繕計画に基づき修繕積立金を算出していないマンションがみられる。

■修繕積立金は床面積の割合に応じて決められることが多い。

■多くのマンションで修繕積立金は増額されたことがある。

■多くのマンションで意見等は生じたが解決して修繕積立金を増額した。

■約半数のマンションでは購入時に一括で支払う修繕積立基金がある。

■管理費又は修繕積立金の滞納があるマンションはある。
■複数の住戸で管理費又は修繕費を滞納しているマンションがある。

■多くはないが管理費と修繕積立金等を明確に区分していないマンションがある。

＜長期修繕計画について＞

【長期修繕計画を作成していないマンションは少なくなく、作成にあたっては区分所有者間の合意形成や、作成手順の知識が障壁となっている場合がある。】

■長期修繕計画を作成していないマンションが少なくない。

■長期修繕計画を作成するにあたって区分所有者間の合意形成や、作成手順を理解できていないことが障壁となっている場合がある。

＜大規模修繕工事等について＞

【30 年以上経過したマンションでも一部で大規模修繕工事未実施のケースがあり、業者との調整や管理組合内での合意形成で課題がみられる。】

■大規模修繕工事を実施しているマンションの割合が高くなっている。
■一方で、昭和 56 年～平成 2 年に建てられたマンションでも未実施のケースがある。

■大規模修繕工事を複数回実施しているマンションもみられる。
■大規模改修は外壁改修、鉄部等塗装、屋上防水が中心となっている。
■大規模改修工事の総費用は多くのマンションで 1 億円未満となっている。

■大規模修繕工事実施時には業者との調整や、管理組合内での合意形成において課題がみられる。

【長期修繕計画の作成を通じて、計画的に大規模修繕工事に向けた資金の準備を進めるべきケースが多いと考えられる。】

■大規模修繕工事の資金は多くは修繕積立金・修繕積立基金でまかなわれているが、一部では借入金や特別徴収金も使われている。

■大半のマンションで大規模修繕工事が予定されているが、一部のマンションでは実施の予定なしとなっている。

■大規模修繕工事で問題となると思われているのは積立金不足等からくる工事費用の調達が多い。

【耐震診断に備えた耐震診断の実施への関心が低い管理組合がある。また、耐震診断を行うにあたって必要となる設計図書を組合自体が保管していない組合も少なくない。】

■耐震診断の実施率は非常に低い。
■新耐震設計の建物は診断の必要性を感じているところは少ないが、それ以外のマンションは診断の実施にあたる費用や、区分所有者間の合意形成が障壁となっている場合がある。
■特に理由なく耐震診断を実施していないマンションも少なくない。

■設計図書の保管は管理組合以外で行っているマンションがあり、所在が分からなくなっているマンションもある。

＜建替えについて＞

【一部のマンションでは話題にはなるものの具体的に建替えを検討しているケースはなく、区分所有者間の合意形成、資金の調達、相談先の不在が障壁となっている。】

■今後のマンション建替えに関する検討をしている管理組合はない。
■一部のマンションでは話題にはなるものの具体的に検討はしていない。

■区分所有者間の合意形成、資金の調達、相談先の不在が障壁となっている。

②マンションの運営状況

【居住者の高齢化や建物・設備の老朽化がマンション管理の運営上の問題となっているケースが多く、問題解決の取組に係る補助や、専門家の紹介等が求められている。】

■居住者の高齢化や建物・設備の老朽化等がマンション管理上の問題となっている。

■問題解決の取組に係る補助や、専門家の紹介、問題やその解決方法に係るセミナーが求められている。

■維持管理に関する問題解決は主に管理会社への相談で対応されており、次いで管理組合内での対応検討や、一部はマンション管理組合連合会への相談も行われている。

■大規模災害対策を実施していないマンションは多いが、防災訓練の実施や防災用品の準備をしている管理組合は少なくない。

■マンションの維持運営をしていくにあたって専門家を活用していないマンションが多い。

③マンションの入居者の状況

【マンション単位で地域の自治会への加入、マンション単位での自治会結成というケースが少なくない。】

■一部のマンションでは管理組合の組合員の名簿、および居住者の名簿の両方を作成していない。

■マンションの入居者（世帯主）は、50 代、60 代、40 代が多い。

■地域自治会への加入は入居者個人に任されているマンションが多く、次いで、マンション単位で地域の自治会への加入、マンション単位での自治会結成が多い。

■管理組合と自治会組織の混同が見受けられる。

Ⅲ 集計結果

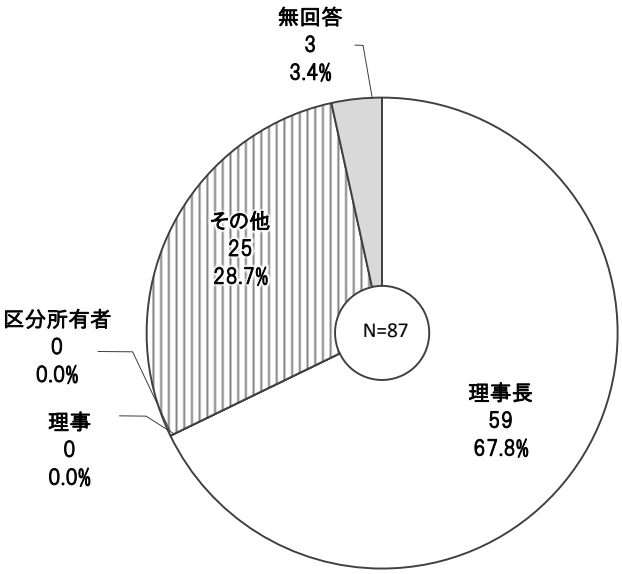
１．「マンションの概要」について

問１ マンションの基本情報についてお教えください。

① 回答者の肩書き

「理事長」が 67.8%で最も多い。

選択肢	件数	%
全体	87	100.0
理事長	59	67.8
理事	0	0.0
区分所有者	0	0.0
その他	25	28.7
無回答	3	3.4



② 完成年次・棟数・階数

●旧耐震のマンションが全体の 8.0%を占める。

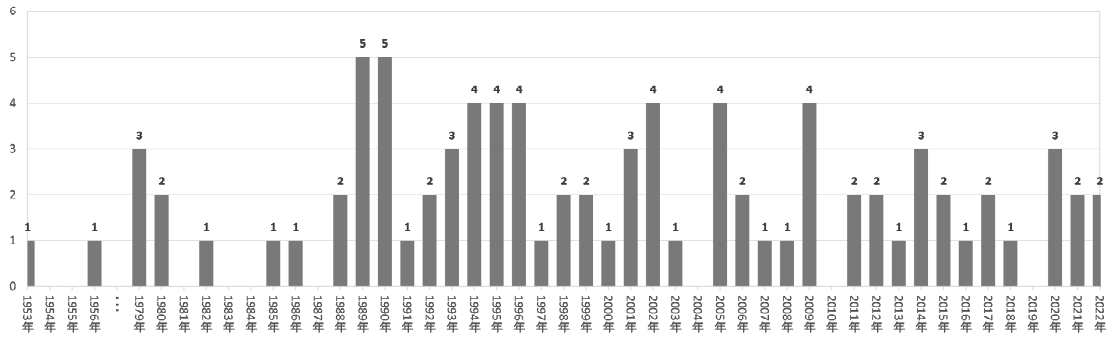
●「1 棟」が 90.8%、「2 棟」が 4.6%、「3 棟以上」が 3.4%となっている。

●「10～12 階」が 36.8%で最も多い。次いで、「7～9 階（31.0%）」となっている。

【完成年次】

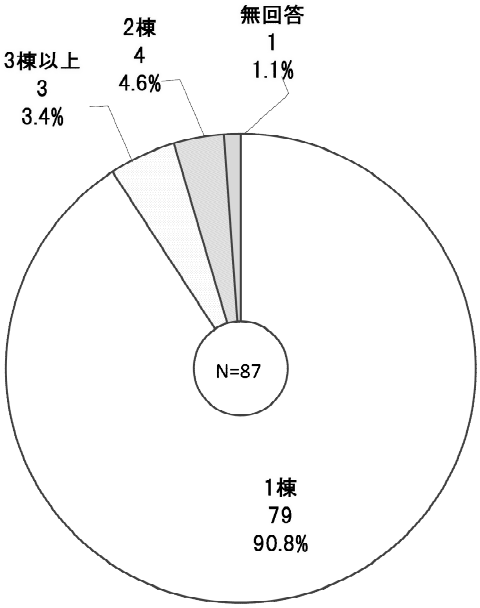
旧耐震のマンション

完成年次	件数	%
全体	87	100.0
1953年	1	1.1
1954年		
1955年		
1956年	1	1.1
・・・		
1979年	3	3.4
1980年	2	2.3
1981年		
1982年	1	1.1
1983年		
1984年		
1985年	1	1.1
1986年	1	1.1
1987年		
1988年	2	2.3
1989年	5	5.7
1990年	5	5.7
1991年	1	1.1
1992年	2	2.3
1993年	3	3.4
1994年	4	4.6
1995年	4	4.6
1996年	4	4.6
1997年	1	1.1
1998年	2	2.3
1999年	2	2.3
2000年	1	1.1
2001年	3	3.4
2002年	4	4.6
2003年	1	1.1
2004年		
2005年	4	4.6
2006年	2	2.3
2007年	1	1.1
2008年	1	1.1
2009年	4	4.6
2010年		
2011年	2	2.3
2012年	2	2.3
2013年	1	1.1
2014年	3	3.4
2015年	2	2.3
2016年	1	1.1
2017年	2	2.3
2018年	1	1.1
2019年		
2020年	3	3.4
2021年	2	2.3
2022年	2	2.3



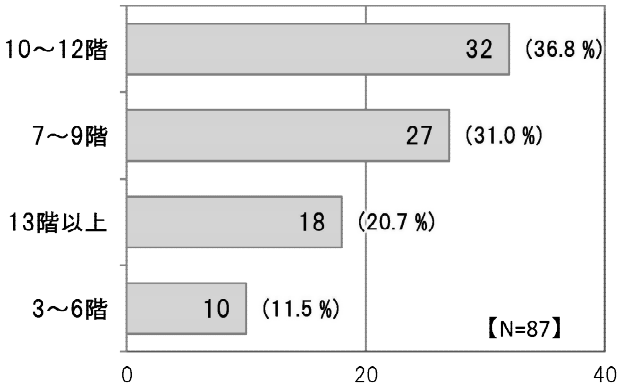
【棟数】

選択肢	件数	%
全体	87	100.0
1棟	79	90.8
2棟	4	4.6
3棟以上	3	3.4
無回答	1	1.1



【階数】

選択肢	件数	%
全体	87	100.0
3～6階	10	11.5
7～9階	27	31.0
10～12階	32	36.8
13階以上	18	20.7

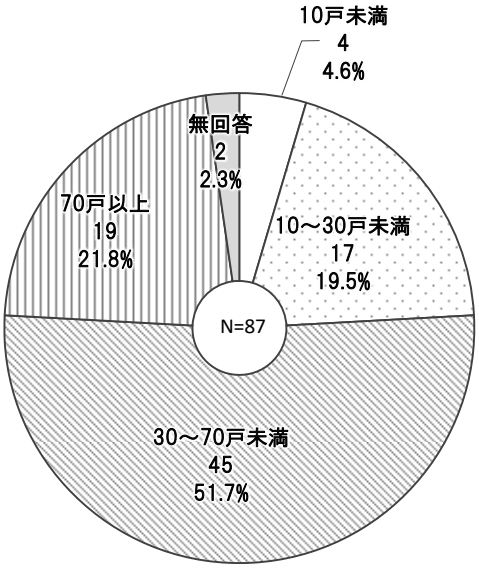


③ マンションの利用状況

a.区分所有者自らが居住している戸数

「30～70 戸未満」が 51.7%で最も多い。次いで、「70 戸以上（21.8%）」となっている。

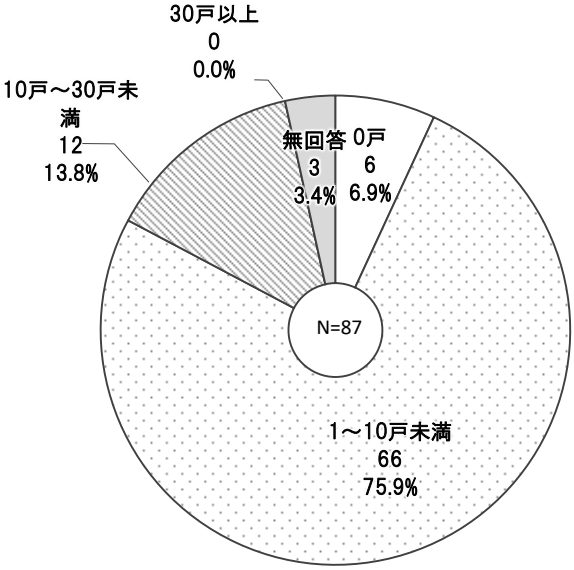
選択肢	件数	%
全体	87	100.0
10戸未満	4	4.6
10～30戸未満	17	19.5
30～70戸未満	45	51.7
70戸以上	19	21.8
無回答	2	2.3



b.区分所有者が賃貸物件として貸し出している戸数

「1～10 戸未満」が 75.9%で最も多い。

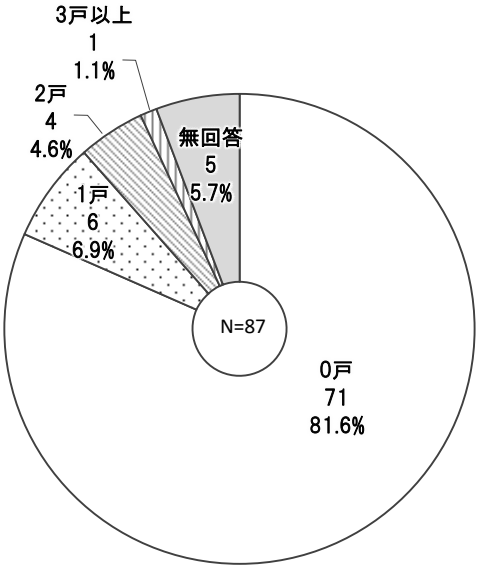
選択肢	件数	%
全体	87	100.0
0戸	6	6.9
1～10戸未満	66	75.9
10戸～30戸未満	12	13.8
30戸以上	0	0.0
無回答	3	3.4



c.住宅以外（事務所・店舗等）に利用されている戸数

「0 戸」が 81.6%で最も多い。

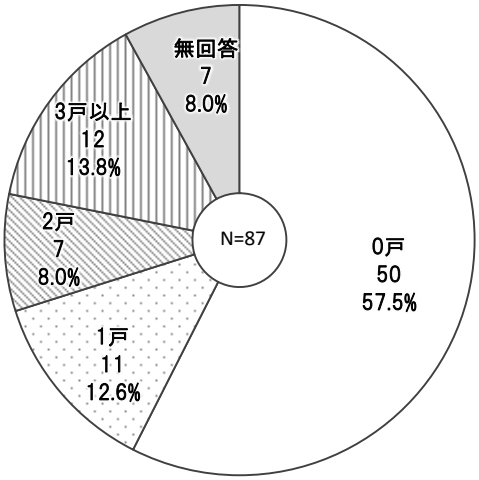
選択肢	件数	%
全体	87	100.0
0戸	71	81.6
1戸	6	6.9
2戸	4	4.6
3戸以上	1	1.1
無回答	5	5.7



d.概ね３ヶ月以上居住していない戸数（空家）

「0 戸」が 57.5%で最も多い。次いで、「3 戸以上（13.8%）」となっている。

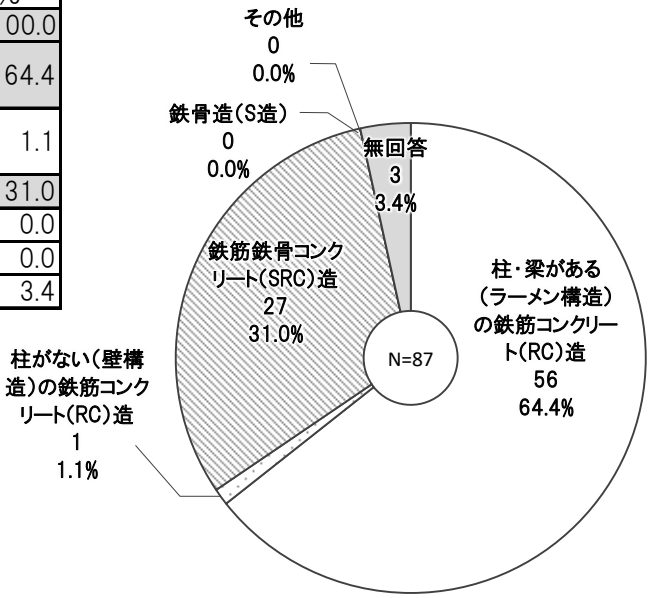
選択肢	件数	%
全体	87	100.0
0戸	50	57.5
1戸	11	12.6
2戸	7	8.0
3戸以上	12	13.8
無回答	7	8.0



④ 構造

「柱・梁がある（ラーメン構造）の鉄筋コンクリート（RC）造」が 64.4%で最も多い。次いで、「鉄筋鉄骨コンクリート（SRC）造（31.0%）」となっている。

選択肢	件数	%
全体	87	100.0
柱・梁がある(ラーメン構造)の鉄筋コンクリート(RC)造	56	64.4
柱がない(壁構造)の鉄筋コンクリート(RC)造	1	1.1
鉄筋鉄骨コンクリート(SRC)造	27	31.0
鉄骨造(S造)	0	0.0
その他	0	0.0
無回答	3	3.4



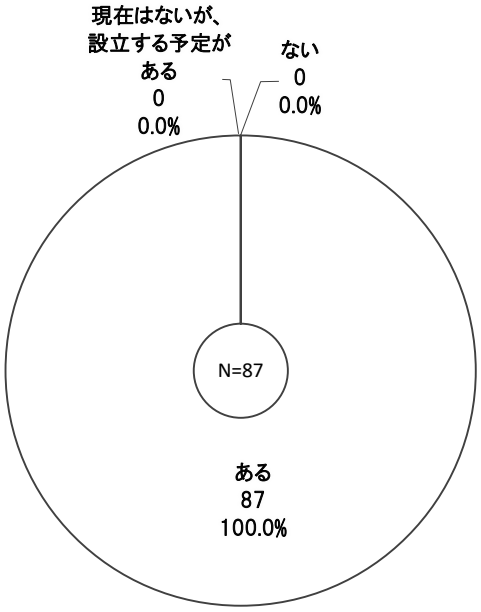
２．マンションの管理状況ついて

（１）管理主体について

問 2　管理組合はありますか。

回答があったすべてのマンションに管理組合がある。

選択肢	件数	%
全体	87	100.0
ある	87	100.0
現在はないが、設立する予定がある	0	0.0
ない	0	0.0



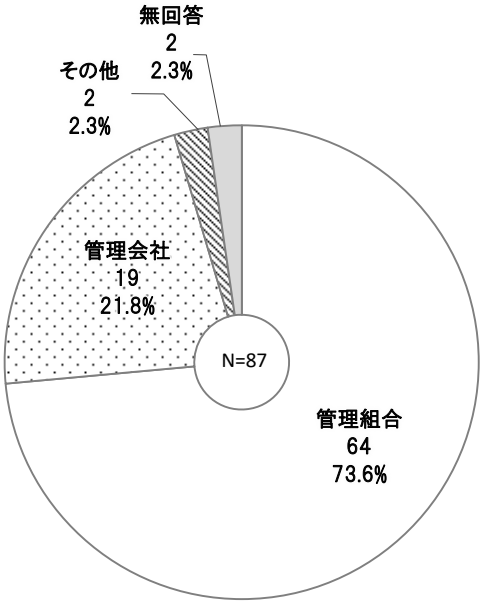
問 3　管理組合の活動を主体に運営しているのはどちらですか。

■運営を管理会社が実施しているマンションが少なくない。

管理組合の運営について、「管理組合」が 73.6%で最も多い。

選択肢	件数	%
全体	87	100.0
管理組合	64	73.6
管理会社	19	21.8
その他	2	2.3
無回答	2	2.3

その他の意見	件数
自主管理	1
全面委託しているが管理組合主導で運営している。	1
両者で緊密な連携を取り運営している	1

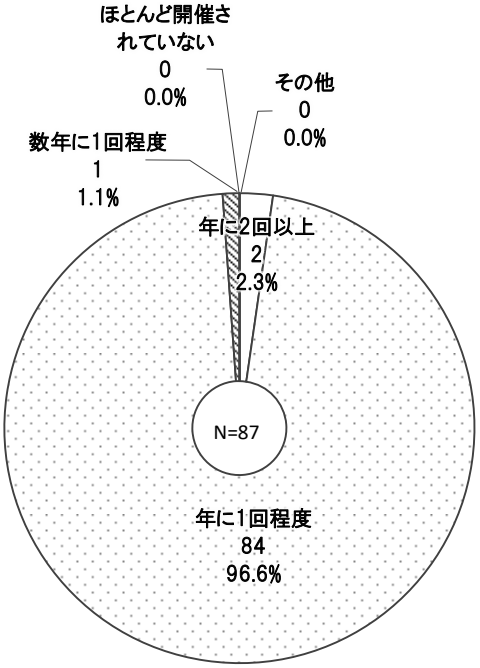


問 4（管理組合の）総会は年 1 回以上が必要とされていますが、現在どのくらいの頻度で開催されていますか。

■管理組合の総会の開催は年に 1 回が主流になっている。

総会の頻度について、「年に 1 回程度」が 96.6%で最も多い。

選択肢	件数	%
全体	87	100.0
年に2回以上	2	2.3
年に1回程度	84	96.6
数年に1回程度	1	1.1
ほとんど開催されていない	0	0.0
その他	0	0.0

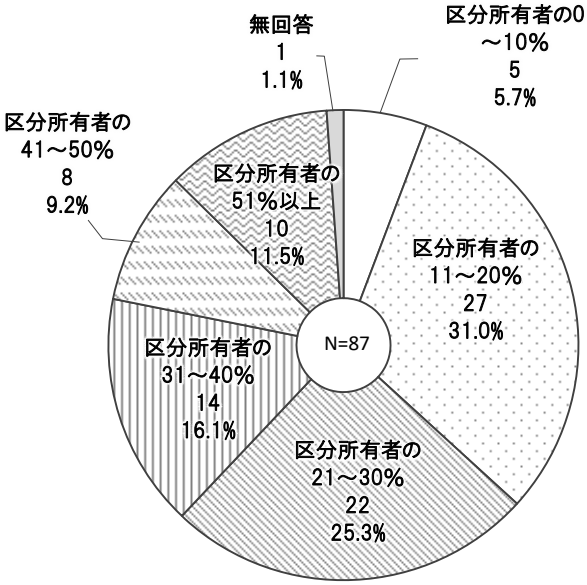


問 5（管理組合の）最近の総会の出席率（委任状を除く）は概ねどのくらいですか。

■管理組合総会への出席状況はマンションによってばらつきがみられる。

総会の出席率について、「区分所有者の 11～20%」が 31.0%で最も多い。次いで、「区分所有者の 21～30%（25.3%）」「区分所有者の 31～40%（16.1%）」となっている。

選択肢	件数	%
全体	87	100.0
区分所有者の0～10%	5	5.7
区分所有者の11～20%	27	31.0
区分所有者の21～30%	22	25.3
区分所有者の31～40%	14	16.1
区分所有者の41～50%	8	9.2
区分所有者の51%以上	10	11.5
無回答	1	1.1

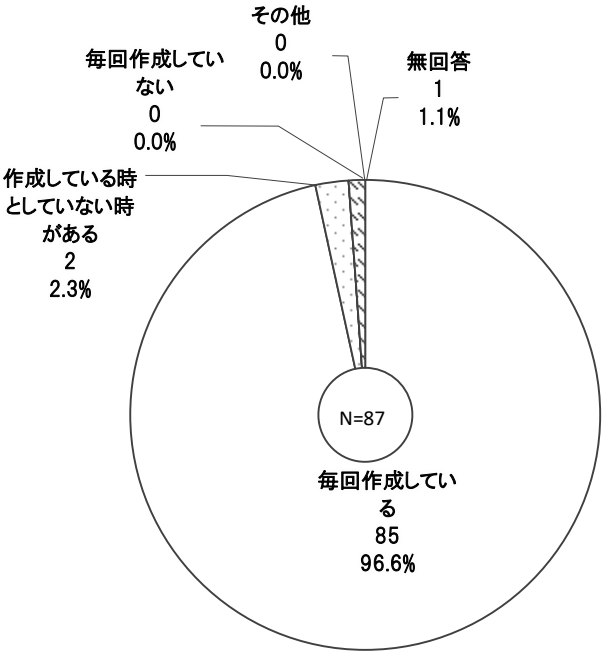


問 6（管理組合の）総会、理事会の議事録を作成していますか。

■ごく一部ではあるが、理事会の議事録を作成していない時があるマンションも存在している。

「毎回作成している」が 97.7%で最も多い。

選択肢	件数	%
全体	87	100.0
毎回作成している	85	97.7
作成している時としていない時がある	2	2.3
毎回作成していない	0	0.0
その他	0	0.0
無回答	1	1.1



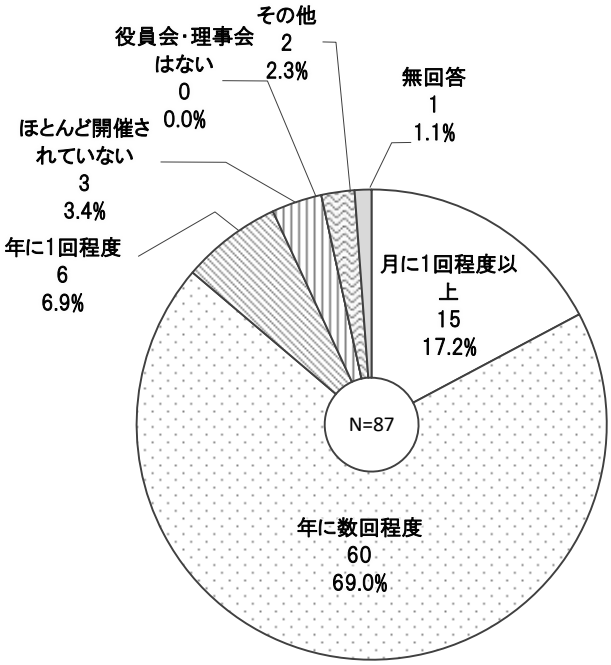
問７（管理組合の）役員会･理事会は①どのくらいの頻度で開催されていますか。また、②役員の選任方法は次のいずれですか。③役員の任期は何年ですか。④監事を選任していますか。

■役員会・理事会の活動がないマンションはない。一部ではあるが、ほとんど開催されていないマンションはある。
■管理組合の役員は持ち回りで決まることが多い。

① 役員会･理事会の開催頻度

開催頻度について、「年に数回程度」が 69.0%で最も多い。次いで、「月に 1 回程度以上（17.2%）」となっている。

選択肢	件数	%
全体	87	100.0
月に1回程度以上	15	17.2
年に数回程度	60	69.0
年に1回程度	6	6.9
ほとんど開催されていない	3	3.4
役員会･理事会はない	0	0.0
その他	2	2.3
無回答	1	1.1

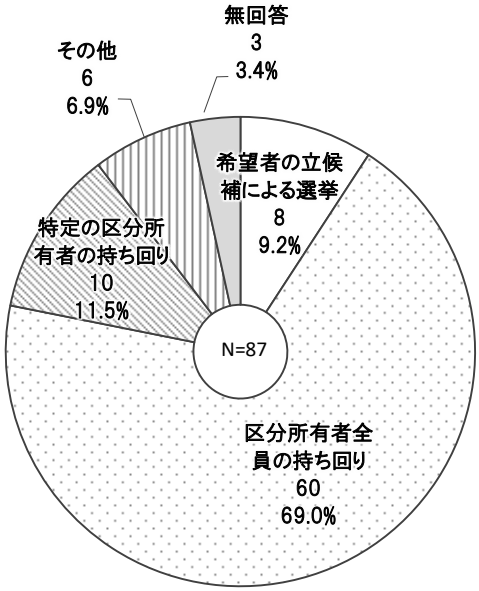


その他の意見	件数
2ヶ月に1度。	1
何な問題が起きた時。	1

② 役員の選任方法

役員の選任方法について、「区分所有者全員の持ち回り」が 69.0%で最も多い。

選択肢	件数	%
全体	87	100.0
希望者の立候補による選挙	8	9.2
区分所有者全員の持ち回り	60	69.0
特定の区分所有者の持ち回り	10	11.5
その他	6	6.9
無回答	3	3.4

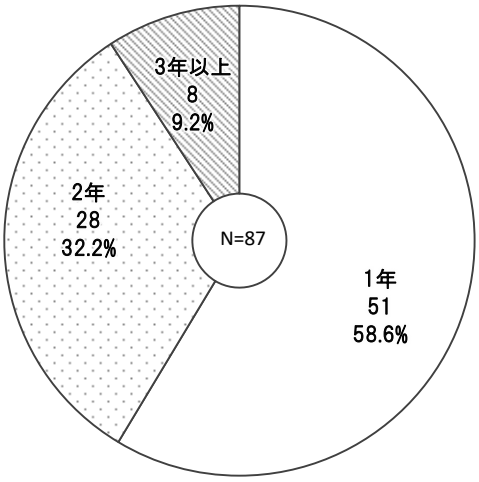


その他の意見	件数
順番制	1
■番表にて順番	1
各階で決めている。	1
話し合い	1
実際は引き受けてくれそうな方にお願い。	1
理事会の推薦	1
役員経験回数で選任	1

③ 役員の任期

役員の任期について、「1 年」が 58.6%で最も多い。次いで、「2 年（32.2%）」となっている。

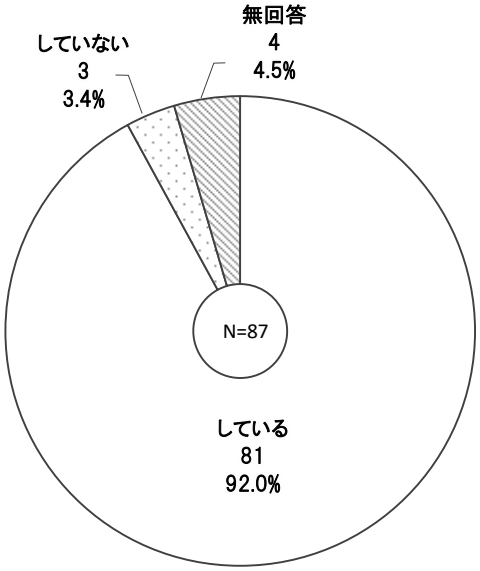
選択肢	件数	%
全体	87	100.0
1年	51	58.6
2年	28	32.2
3年以上	8	9.2



④ 監事の選任

「している」が 92.0%、「していない」が 3.4%となっている。

選択肢	件数	%
全体	87	100.0
している	81	93.1
していない	3	3.4
無回答	4	4.6

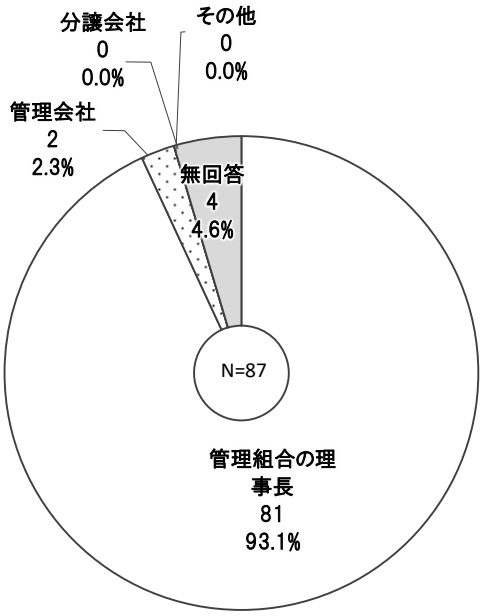


問 8　区分所有法第 25 条に定められている管理の責任者としての管理者は誰ですか。

■管理者が管理会社となっているマンションがみられる。

管理の責任者について、「管理組合の理事長」が 93.1%で最も多い。

選択肢	件数	%
全体	87	100.0
管理組合の理事長	81	93.1
管理会社	2	2.3
分譲会社	0	0.0
その他	0	0.0
無回答	4	4.6



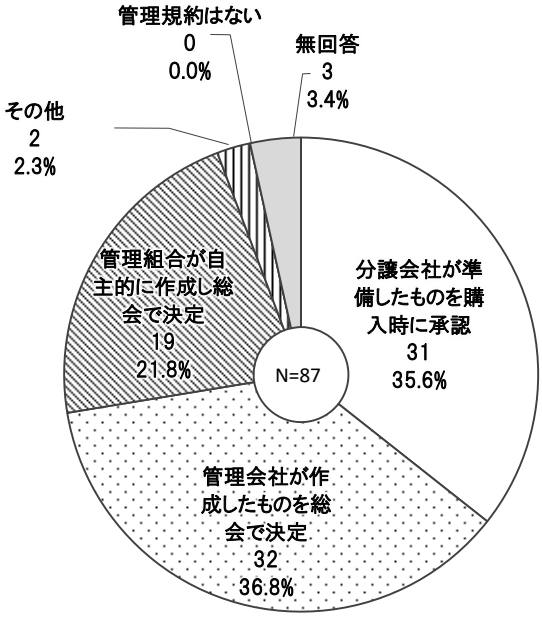
問 9　現在の管理規約はどのように策定（作成し、決定すること）されましたか。

■管理規約を管理組合が作成するケースは多くない。

管理規約の策定について、「管理会社が作成したものを総会で決定」が 36.8%で最も多い。次いで、「分譲会社が準備したものを購入時に承認（35.6%）」となっている。

選択肢	件数	%
全体	87	100.0
分譲会社が準備したものを購入時に承認	31	35.6
管理会社が作成したものを総会で決定	32	36.8
管理組合が自主的に作成し総会で決定	19	21.8
その他	2	2.3
管理規約はない	0	0.0
無回答	3	3.4

その他の意見	件数
他のマンションの規約を参。	1
第3期総会にて管理規約承認を上程し可決。※2023年6月開催。	1
分譲会社が準備した規約をH15に管理組合で改正しました。	1
規約が古いので問題が起こる都度しかるべきところに相談して決意する。	1

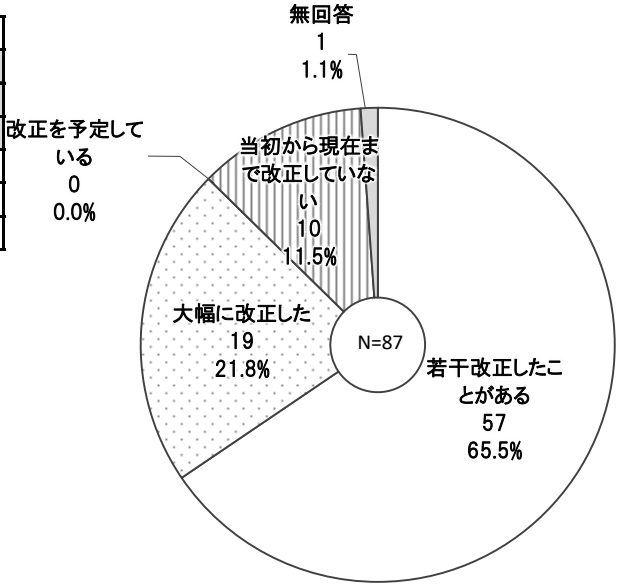


問 10　これまでに管理規約を改正したことがありますか。

■年月の経過とともに管理規約の改正が行われているマンションが多いが、一部のマンションは一度も改正していない。

管理規約の改正について、「若干改正したことがある」が 65.5%で最も多い。次いで、「大幅に改正した（21.8%）」となっている。

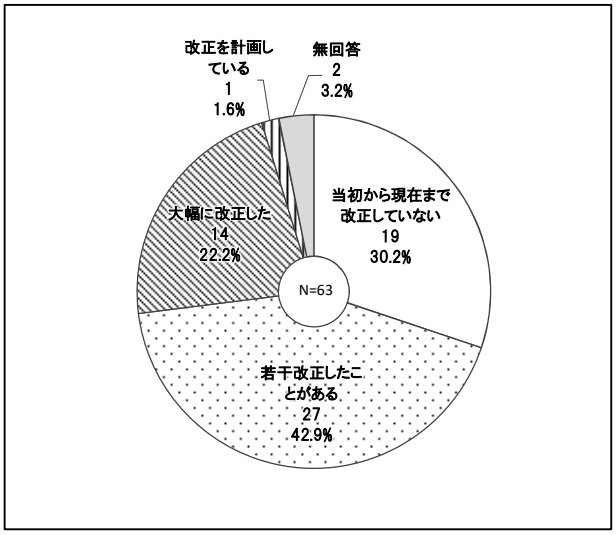
選択肢	件数	%
全体	87	100.0
若干改正したことがある	57	65.5
大幅に改正した	19	21.8
改正を予定している	0	0.0
当初から現在まで改正していない	10	11.5
無回答	1	1.1



【大幅に改正した年】

改正年	件数	%
全体	19	100.0
平成9 年	1	5.3
平成15年	1	5.3
平成17年	1	5.3
平成26年	1	5.3
平成30年	4	21.1
令和2 年	1	5.3
令和3 年	1	5.3
令和4 年	2	10.5
令和5 年	2	10.5
無回答	5	26.3

（参考）H28 年度実施結果



〈問 11～12〉は、問 10 で「若干改正したことがある」「大幅に改正した」「改正を予定している」と回答した方のみ

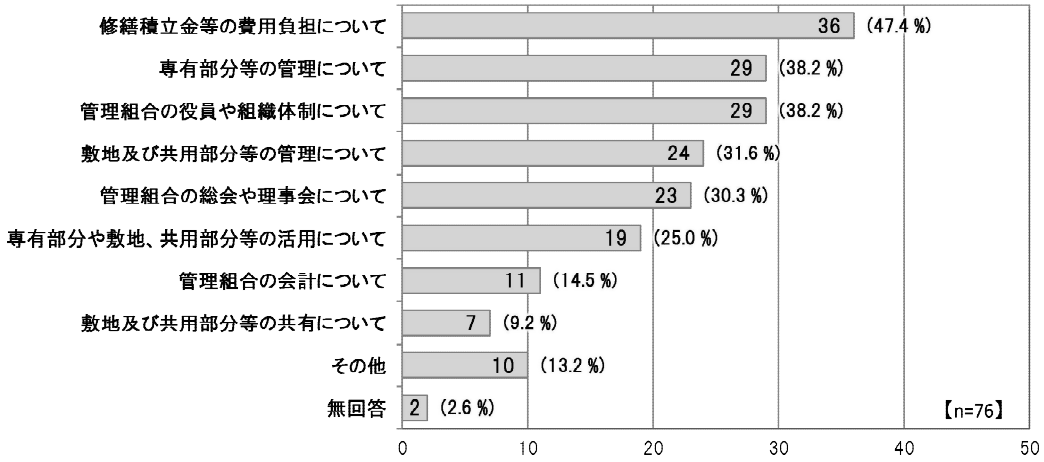
問 11　主にどのような内容について改正しましたか。もしくは、これからどのような内容について改正しようとお考えですか。

■マンションの運営（積立金の費用負担、役員・組織体制等）に係る規約の改正が行われているケースが多い。

管理規約の改正の内容について、「修繕積立金等の費用負担について」が 47.4%で最も多い。次いで、「専有部分等の管理について (38.2%)」「管理組合の役員や組織体制について (38.2%)」となっている。

選択肢	件数	%
全体	76	100.0
専有部分等の管理について	29	38.2
敷地及び共用部分等の共有について	7	9.2
専有部分や敷地、共用部分等の活用について	19	25.0
敷地及び共用部分等の管理について	24	31.6
修繕積立金等の費用負担について	36	47.4
管理組合の役員や組織体制について	29	38.2
管理組合の総会や理事会について	23	30.3
管理組合の会計について	11	14.5
その他	10	13.2
無回答	2	2.6

その他の意見	件数
民泊の禁止	1
民泊の件について	1
民泊禁止、ペット禁止	1
駐車場料金、修繕積立金改定	1
駐車場規約の改定	1
理事会のオンライン代について	1
各種細則の追加	1

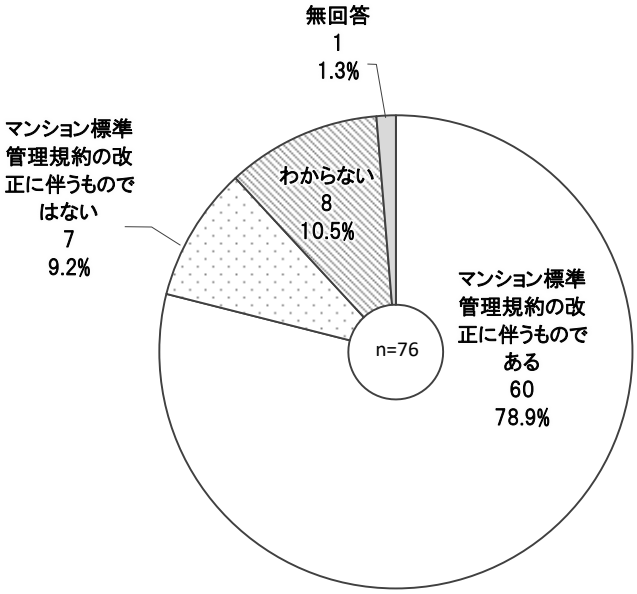


問 12　改正した内容、もしくはこれから改正しようとしている内容は、マンション標準管理規約の改正に伴うものでしたか。

■マンション標準管理規約の改正に伴う改正が多い。

「マンション標準管理規約の改正に伴うものである」が 78.9%、「マンション標準管理規約の改正に伴うものではない」が 9.2%となっている。

選択肢	件数	%
全体	76	100.0
マンション標準管理規約の改正に伴うものである	60	78.9
マンション標準管理規約の改正に伴うものではない	7	9.2
わからない	8	10.5
無回答	1	1.3

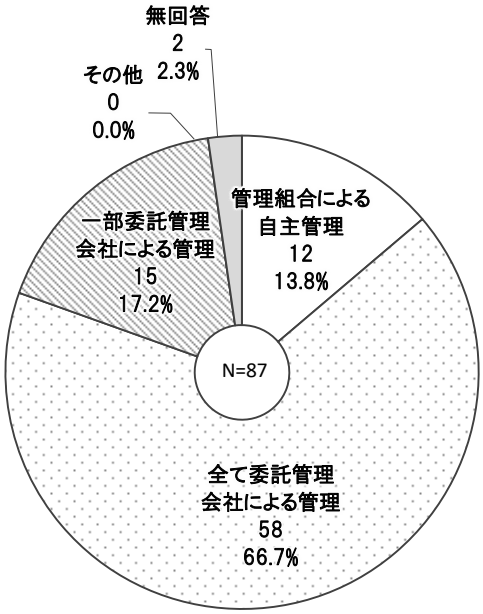


問 13　マンションの管理業務の実施方法はどのような形態ですか。

■一部委託を合わせると８割以上のマンションで管理業務を管理会社に委託しているが、一部自主管理も見られる。

実施方法について、「全て委託管理会社による管理」が 66.7%で最も多い。

選択肢	件数	%
全体	87	100.0
管理組合による自主管理	12	13.8
全て委託管理会社による管理	58	66.7
一部委託管理会社による管理	15	17.2
その他	0	0.0
無回答	2	2.3



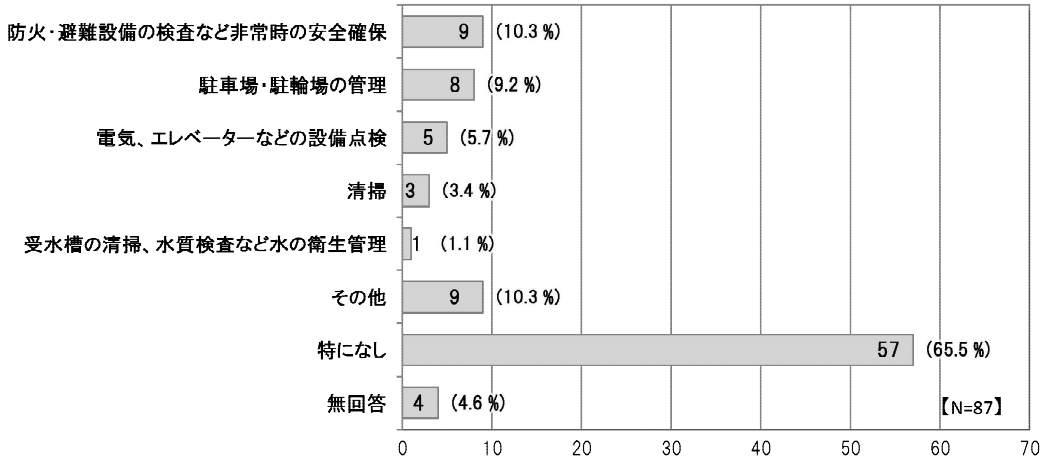
（２）管理方法について

問 14　マンションの施設管理面で問題となっていることはありますか。

■マンションの施設管理面では非常時の安全確保と、駐車場・駐輪場の管理の問題が最も多く挙げられている。

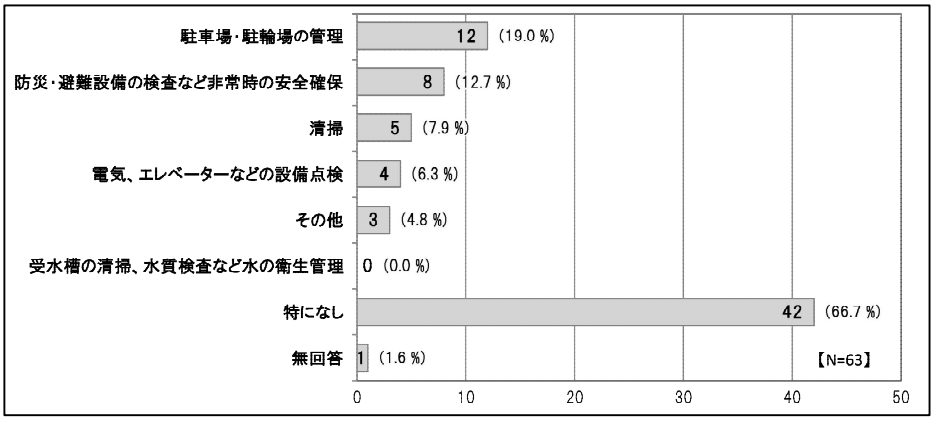
問題となっていることについて、「特になし」が 65.5%で最も多い。次いで、「防火・避難設備の検査など非常時の安全確保（10.3%）」「駐車場・駐輪場の管理（9.2%）」となっている。

選択肢	件数	%
全体	87	100.0
清掃	3	3.4
電気、エレベーターなどの設備点検	5	5.7
受水槽の清掃、水質検査など水の衛生管理	1	1.1
防火･避難設備の検査など非常時の安全確保	9	10.3
駐車場･駐輪場の管理	8	9.2
その他	9	10.3
特になし	57	65.5
無回答	4	4.6



その他の意見	件数
マンションの老朽化	1
マンション老朽化	1
老朽化(建物)	1
給水管の劣化	1
30年経過していることによる排水管からの水漏れ、温水器からの水漏れ。	1
身区体等からの漏水	1
ごみ出しについて	1
ゴミ置場	1
管理費の滞納者1件。	1

（参考）H28 年度実施結果



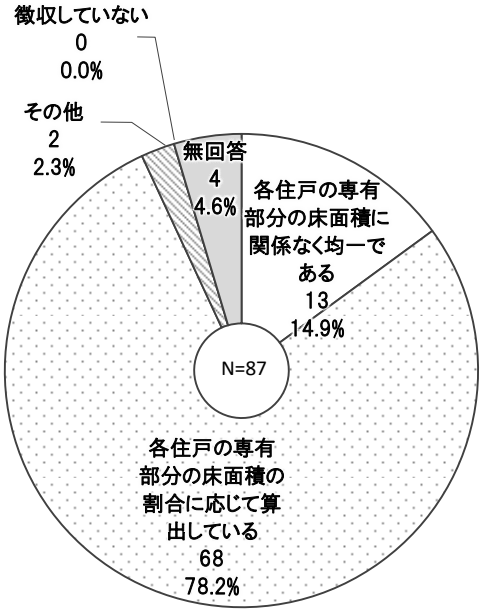
問 15　管理費は①どのように決められていますか。また、②月額はどのくらいですか。

■管理費は面積割合で算出しているマンションが大半である。
■管理費は月額 8,000 円～9,000 円徴収しているマンションが多い。

① 管理費の決定方法

「各住戸の専有部分の床面積の割合に応じて算出している」が 78.2%で最も多い。

選択肢	件数	%
全体	87	100.0
各住戸の専有部分の床面積に関係なく均一である	13	14.9
各住戸の専有部分の床面積の割合に応じて算出している	68	78.2
その他	2	2.3
徴収していない	0	0.0
無回答	4	4.6



その他の意見	件数
部屋2パターンあり、広い方がプラス500円	1
修繕積立金含み。	1

② 管理費の戸当り月額

「8,000～9,000 円未満」が 16.1%で最も多い。

平均月額	件数	%
全体	87	100.0
5,000円未満	4	4.6
5,000～6,000円未満	13	14.9
6,000～7,000円未満	8	9.2
7,000～8,000円未満	7	8.0
8,000～9,000円未満	14	16.1
9,000～10,000円未満	9	10.3
10,000～12,000円未満	12	13.8
12,000～14,000円未満	8	9.2
14,000～16,000円未満	0	0.0
16,000～18,000円未満	2	2.3
18,000円以上	4	4.6
無回答	6	6.9

〈問 16～17〉は、問 15 で「各住戸の専有部分の床面積に関係なく均一である」「各住戸の専有部分の床面積の割合に応じて算出している」「その他」と回答した方のみ

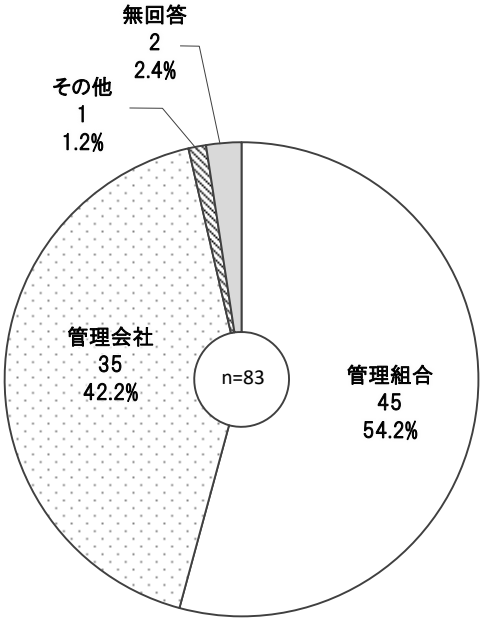
問 16　管理費は誰が徴収していますか。

■管理費の徴収は管理組合が行うマンションが多い。

管理費の徴収について、「管理組合」が 54.2%で最も多い。次いで、「管理会社（42.2%）」となっている。

選択肢	件数	%
全体	83	100.0
管理組合	45	54.2
管理会社	35	42.2
その他	1	1.2
無回答	2	2.4

その他の意見	件数
銀行振込み	1



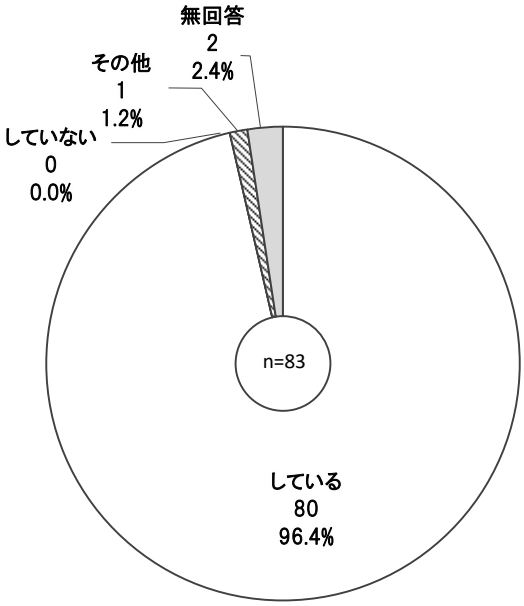
問 17　管理費は毎月徴収していますか。

■ほとんどのマンションで管理費は毎月徴収されている。

「している」が 96.4%で最も多い。

選択肢	件数	%
全体	83	100.0
している	80	96.4
していない	0	0.0
その他	1	1.2
無回答	2	2.4

その他の意見	件数
口座振替	1
年度末までに一年分完納してもらう。	1



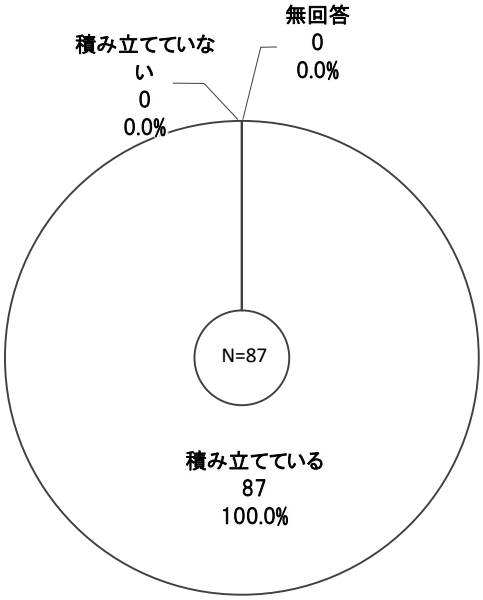
問 18　修繕積立金を積み立てていますか。また、月額はいくらですか。

■修繕積立金を積み立てていないマンションはない。
■修繕積立金は月額 10,000 円から 12,000 円徴収しているマンションが多い。

① 修繕積立金の積み立て

「積み立てている」が 100.0%となっている。

選択肢	件数	%
全体	87	100.0
積み立てている	87	100.0
積み立てていない	0	0.0
無回答	0	0.0



② 修繕積立金の月額

「10,000～12,000 円未満」が 18.4%で最も多い。

平均月額	件数	%
全体	87	100.0
5,000円未満	10	11.5
5,000～6,000円未満	3	3.4
6,000～7,000円未満	3	3.4
7,000～8,000円未満	12	13.8
8,000～9,000円未満	4	4.6
9,000～10,000円未満	5	5.7
10,000～12,000円未満	16	18.4
12,000～14,000円未満	9	10.3
14,000～16,000円未満	9	10.3
16,000～18,000円未満	3	3.4
18,000～20,000円未満	2	2.3
20,000円以上	1	1.1
無回答	10	11.5

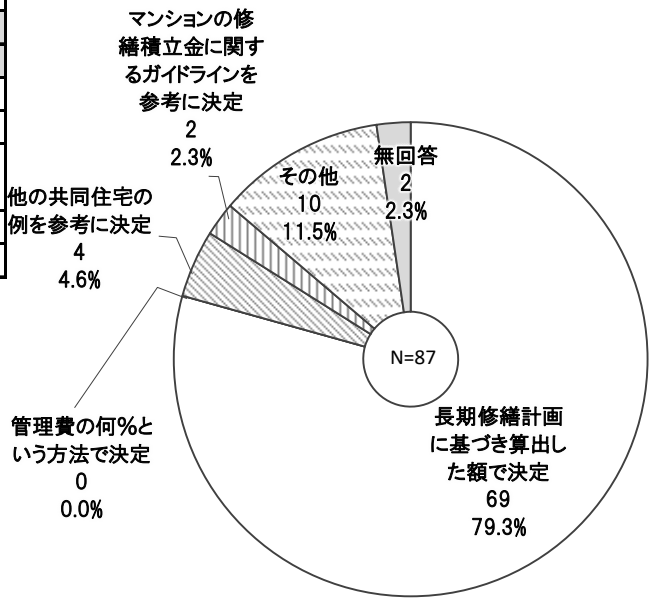
〈問 19～22〉は、問 18 で「積み立てている」と回答した方のみ

問 19　修繕積立金の決定根拠は何ですか。

■長期修繕計画に基づき修繕積立金を算出していないマンションがみられる。

決定根拠について、「長期修繕計画に基づき算出した額で決定」が 79.3%で最も多い。

選択肢	件数	%
全体	87	100.0
長期修繕計画に基づき算出した額で決定	69	79.3
管理費の何%という方法で決定	0	0.0
他の共同住宅の例を参考に決定	4	4.6
マンションの修繕積立金に関するガイドラインを参考に決定	2	2.3
その他	10	11.5
無回答	2	2.3



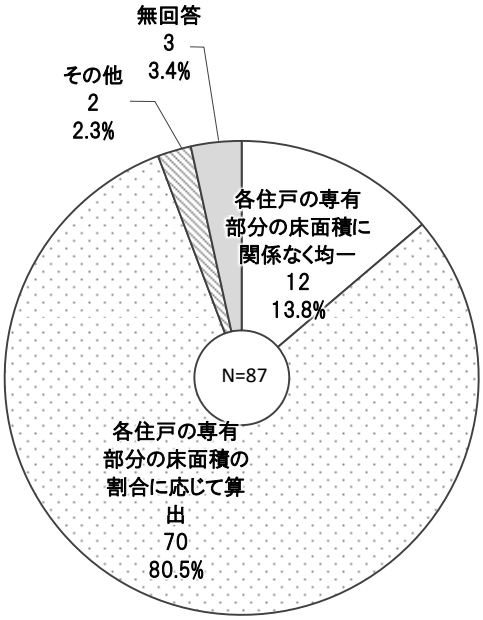
その他の意見	件数
総会決議	1
独自の算出方法(総会承認)	1
基本は1の長期修繕計画1基づき、算出・決定した額にしたいが、なかなか値上げできない状況がある(総会で承認されない)。	1
管理会社の意見を参考に取り決め	1
管理費と同額	1
1年分の管理費の残った分は積立金へ。	1
購入時の2000円から話し合いで増額	1
わからない。	1
不明	1

問 20　修繕積立金はどのように決定していますか。

■修繕積立金は床面積の割合に応じて決められることが多い。

修繕積立金の決定について、「各住戸の専有部分の床面積の割合に応じて算出」が 80.5%で最も多い。

選択肢	件数	%
全体	87	100.0
各住戸の専有部分の床面積に関係なく均一	12	13.8
各住戸の専有部分の床面積の割合に応じて算出	70	80.5
その他	2	2.3
無回答	3	3.4



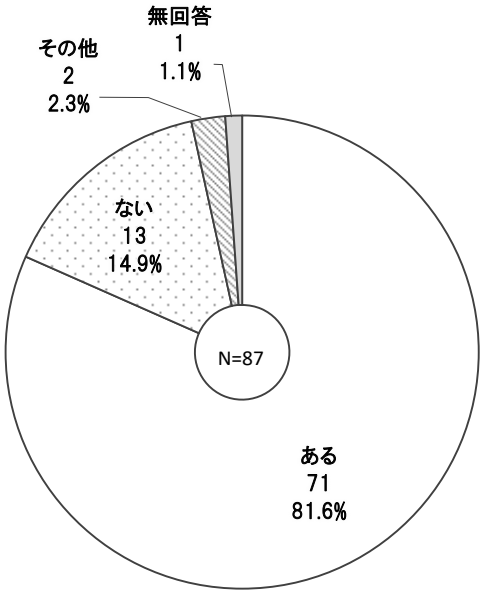
その他の意見	件数
管理費と同額	1

問 21　これまでに修繕積立金を増額したことはありますか。

■多くのマンションで修繕積立金は増額されたことがある。

「ある」が 81.6%、「ない」が 14.9%となっている。

選択肢	件数	%
全体	87	100.0
ある	71	81.6
ない	13	14.9
その他	2	2.3
無回答	1	1.1



その他の意見	件数
管理費(積立金)をはじめて来年度より増額。	1
わからない。	1

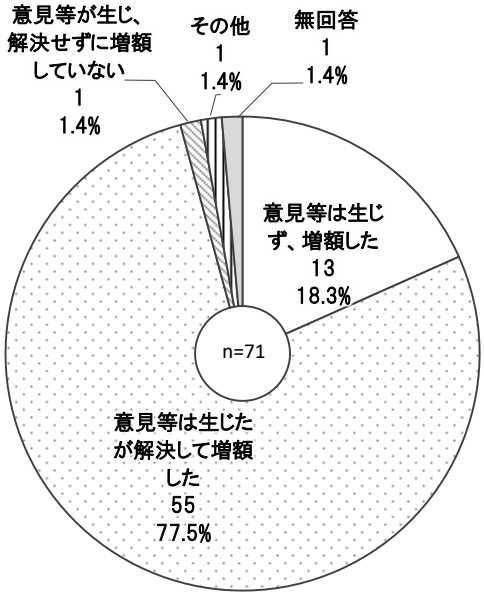
<問 22>は、問 21 で「ある」と回答した方のみ

問 22　修繕積立金を増額させようとした際、意見等はありましたか。

■多くのマンションで意見等は生じたが解決して修繕積立金を増額した。

「意見等は生じたが解決して増額した」が 77.5%で最も多い。次いで、「意見等は生じず、増額した(18.3%)」となっている。

選択肢	件数	%
全体	71	100.0
意見等は生じず、増額した	13	18.3
意見等は生じたが解決して増額した	55	77.5
意見等が生じ、解決せずに増額していない	1	1.4
その他	1	1.4
無回答	1	1.4



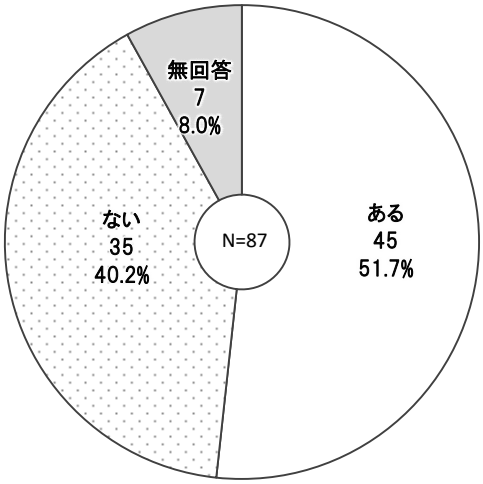
その他の意見	件数
総会で話し合い、管理費と共に値上げを決議した。	1

問 23　新築のマンションを購入する時に、一括で支払う修繕積立基金はありましたか。

■約半数のマンションでは購入時に一括で支払う修繕積立基金がある。

一括で支払う修繕積立基金について、「ある」が 51.7%、「ない」が 40.2%となっている。

選択肢	件数	%
全体	87	100.0
ある	45	51.7
ない	35	40.2
無回答	7	8.0



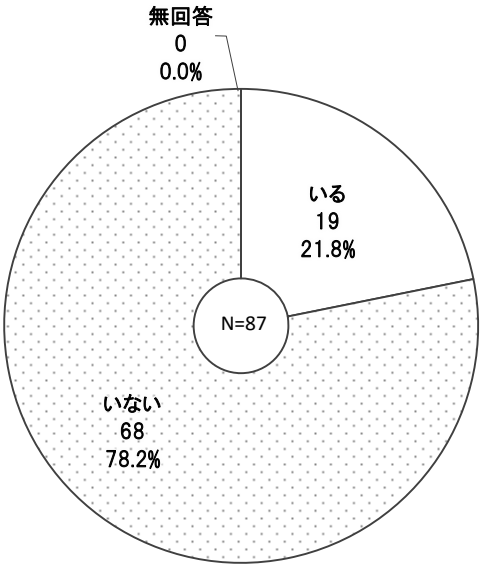
問 24　管理費又は修繕積立金を３ヶ月以上滞納している方はいらっしゃいますか。また、その戸数はどれくらいありますか。

■管理費又は修繕積立金の滞納があるマンションはある。
■複数の住戸で管理費又は修繕費を滞納しているマンションがある。

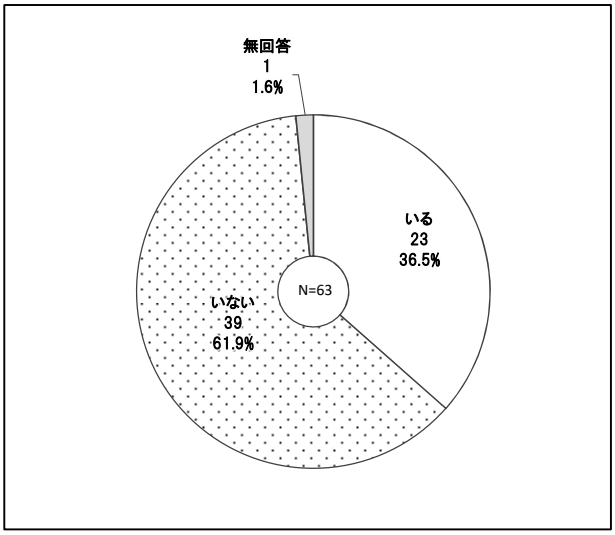
修繕積立金の滞納者について、「いない」が 78.2%、「いる」が 21.8%となっている。

滞納戸数は、「1 戸」が 68.4%、「2 戸」が 10.5%となっている。

選択肢	件数	%
全体	87	100.0
いる	19	21.8
いない	68	78.2
無回答	0	0.0

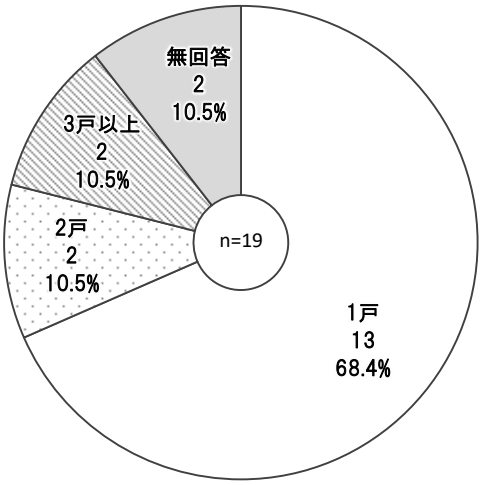


（参考）H28 年度実施結果



【滞納の戸数】

選択肢	件数	%
全体	19	100.0
1戸	13	68.4
2戸	2	10.5
3戸以上	2	10.5
無回答	2	10.5

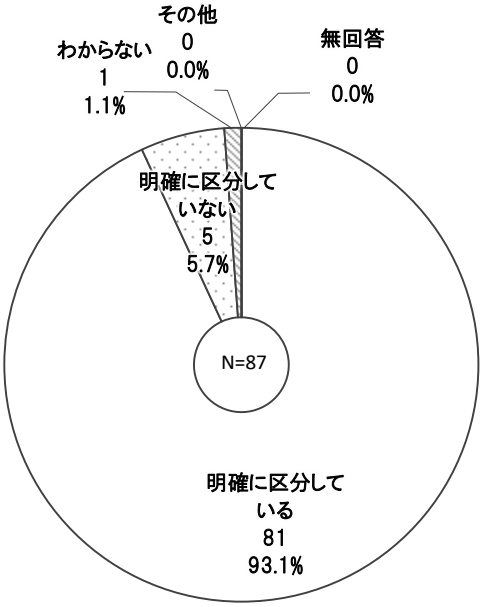


問 25　管理費と修繕積立金等を明確に区分して経理を行っていますか。

■多くはないが管理費と修繕積立金等を明確に区分していないマンションがある。

「明確に区分している」が 93.1%、「明確に区分していない」が 5.7%となっている。

選択肢	件数	%
全体	87	100.0
明確に区分している	81	93.1
明確に区分していない	5	5.7
わからない	1	1.1
その他	0	0.0
無回答	0	0.0



その他の意見	件数
管理費の残りを修繕費に入れる。	1

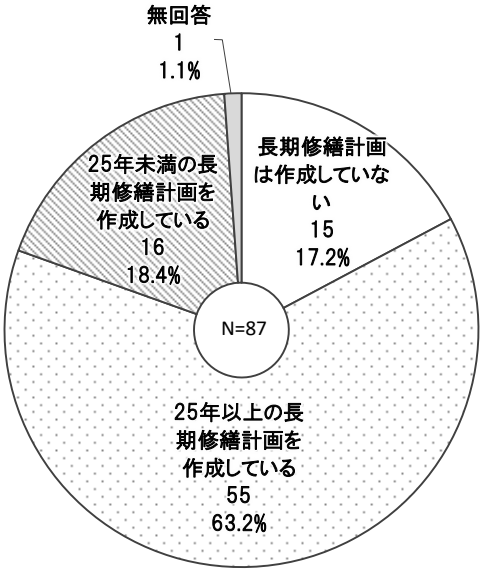
（３）長期修繕計画について

問 26　長期修繕計画は作成していますか。

■長期修繕計画を作成していないマンションが少なくない。

長期修繕計画の作成について、「25 年以上の長期修繕計画を作成している」が 63.2%で最も多い。次いで、「25 年未満の長期修繕計画を作成している（18.4%）」となっている。

選択肢	件数	%
全体	87	100.0
長期修繕計画は作成していない	15	17.2
25年以上の長期修繕計画を作成している	55	63.2
25年未満の長期修繕計画を作成している	16	18.4
無回答	1	1.1



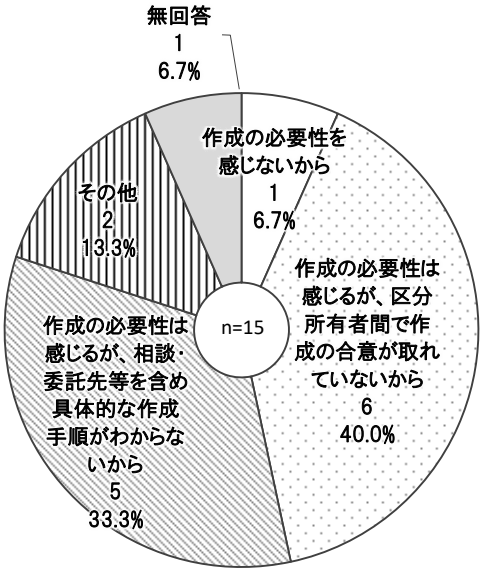
〈問 27〉は、問 26 で「長期修繕計画は作成していない」と回答した方のみ

問 27　長期修繕計画を作成していない最大の理由は何ですか。

■長期修繕計画を作成するにあたって区分所有者間の合意形成や、作成手順を理解できていないことが障壁となっている場合がある。

作成していない理由について、「作成の必要性は感じるが、区分所有者間で作成の合意が取れないから」が 40.0%で最も多い。

選択肢	件数	%
全体	15	100.0
作成の必要性を感じないから	1	6.7
作成の必要性は感じるが、区分所有者間で作成の合意が取れていないから	6	40.0
作成の必要性は感じるが、相談･委託先等を含め具体的な作成手順がわからないから	5	33.3
その他	2	13.3
無回答	1	6.7



その他の意見	件数
作成を検討する予定	1

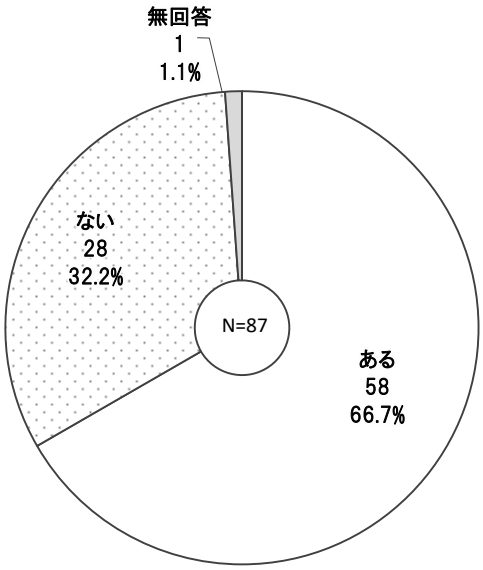
（４）大規模修繕工事等について

問 28　これまでに大規模修繕工事を実施したことがありますか。

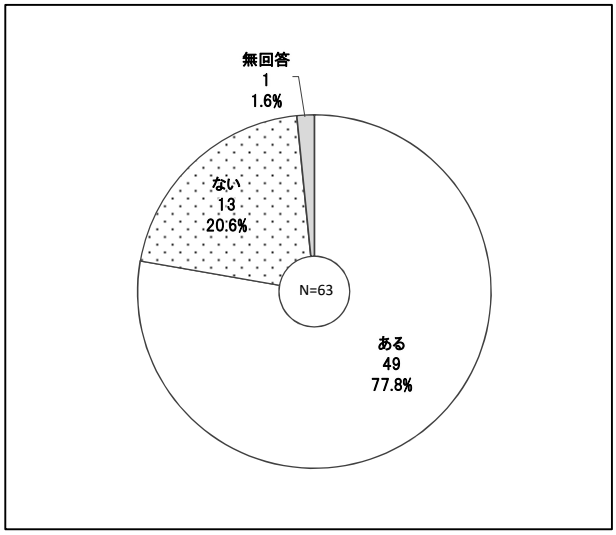
■大規模修繕工事を実施しているマンションの割合が高くなっている。
■一方で、昭和 56 年～平成２年に建てられたマンションでも未実施のケースがある。

大規模修繕工事の実施について、「ある」が 66.7%、「ない」が 32.2%となっている。

選択肢	件数	%
全体	87	100.0
ある	58	66.7
ない	28	32.2
無回答	1	1.1

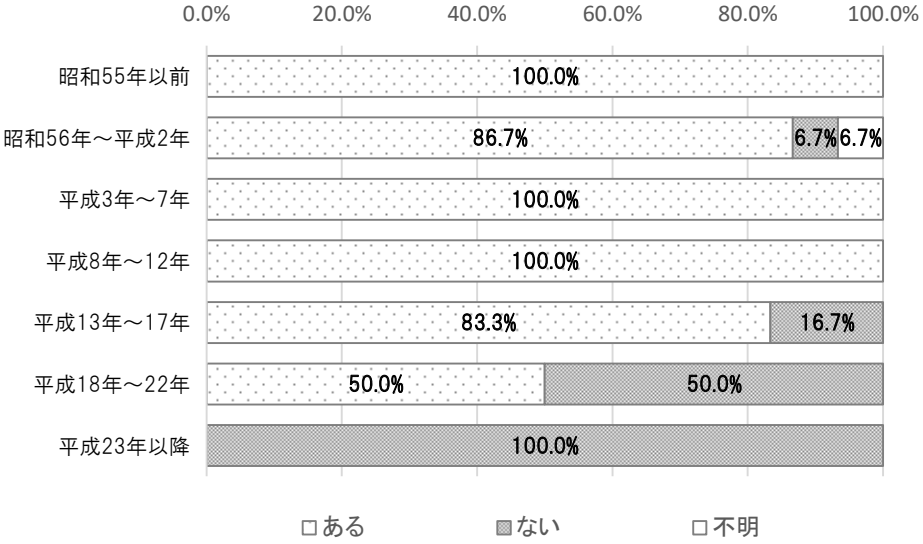


（参考）H28 年度実施結果



■完成年次別大規模修繕工事の実施状況（N=87）

平成 17 年以前のマンションで「ある」の割合が高くなっている。



<問 29～問 31>は、問 28 で「ある」と回答した方のみ

問 29　大規模修繕工事の①実施回数と②工事実施箇所、③全工事の総費用をお教えください。②工事実施箇所は今まで修繕を実施したもの全てに○をつけてください。

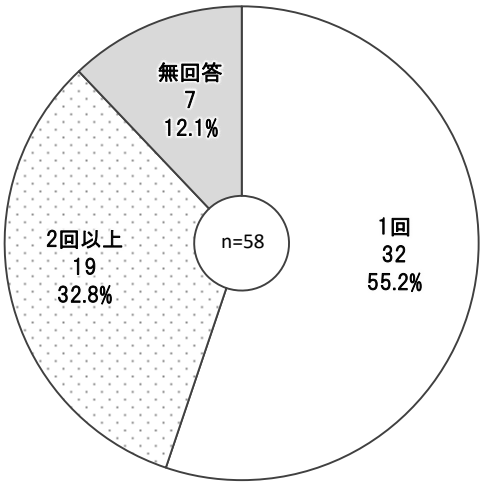
■大規模修繕工事を複数回実施しているマンションもみられる。
■大規模改修は外壁改修、鉄部等塗装、屋上防水が中心となっている。
■大規模改修工事の総費用は多くのマンションで 1 億円未満となっている。

① 実施回数

「1 回」が 55.2%、「2 回以上」が 32.8%となっている。

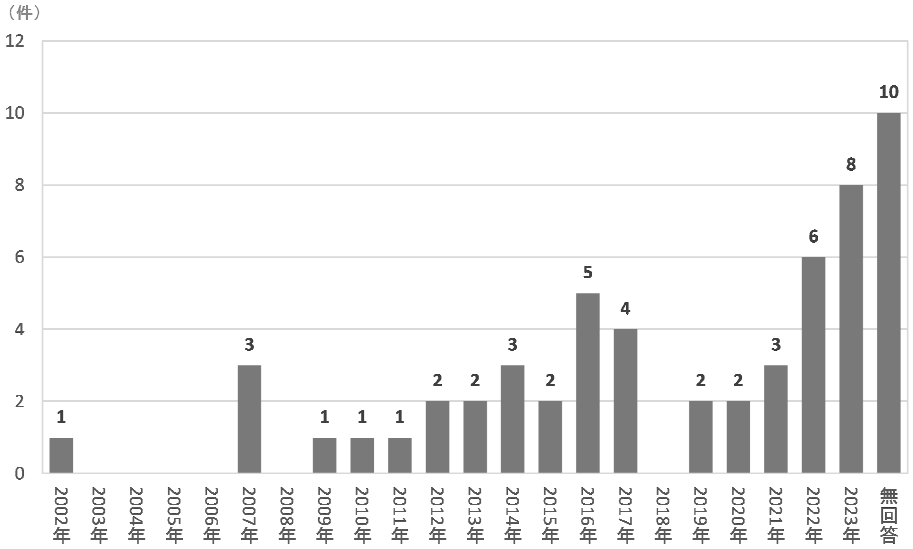
実施時期について、「2023 年」が 8 件で最も多い。

選択肢	件数	%
全体	58	100.0
1回	32	55.2
2回以上	19	32.8
無回答	7	12.1



【直近の実施時期】

実施時期	件数	%
全体	53	100.0
2002年	1	1.9
2003年		
2004年		
2005年		
2006年		
2007年	3	5.7
2008年		
2009年	1	1.9
2010年	1	1.9
2011年	1	1.9
2012年	2	3.8
2013年	2	3.8
2014年	3	5.7
2015年	2	3.8
2016年	5	9.4
2017年	4	7.5
2018年		
2019年	2	3.8
2020年	2	3.8
2021年	3	5.7
2022年	6	11.3
2023年	8	15.1
無回答	10	18.9

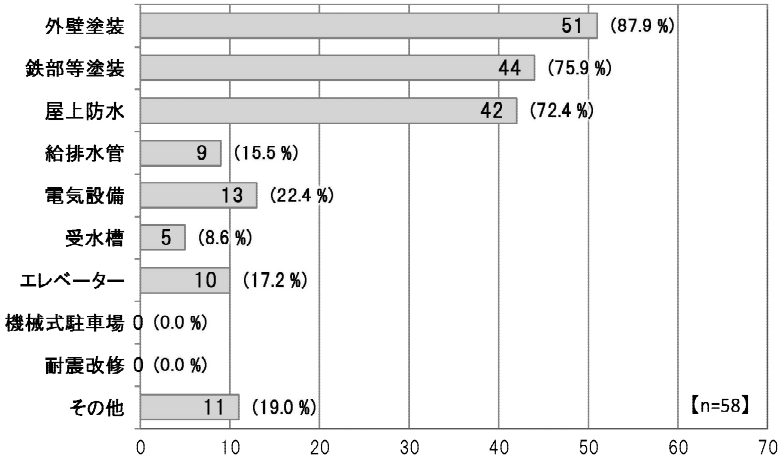


② 工事実施箇所

「外壁塗装」が 87.9%で最も多い。次いで、「鉄部等塗装（75.9%）」「屋上防水（72.4%）」となっている。

選択肢	件数	%
全体	58	100.0
外壁塗装	51	87.9
鉄部等塗装	44	75.9
屋上防水	42	72.4
給排水管	9	15.5
電気設備	13	22.4
受水槽	5	8.6
エレベーター	10	17.2
機械式駐車場	0	0.0
耐震改修	0	0.0
その他	11	19.0
無回答	2	3.4

その他の意見	件数
外壁工事	1
タイル補修。	1
タイル面、壁面塗装、天井塗装仕上げ、共有廊下、駐車場舗装	1
床、ベランダ改修、高置水槽撤去、増圧ポンプ設置、各部シーリング	1
床コンクリート部、塩ビシート貼り。	1
廊下、バルコニー塩ビシート貼り、玄関ポーチ改修、駐車場ライン引。	1
バルコニー防水	1
玄関ドア、インターホンetc。	1
東側サッシ交換・北側南側ベランダ手すり交換。	1
避難器具	1
エルセ活水装置	1



③ 総費用

総費用	件数	%
全体	58	100.0
1,000万円未満	0	0.0
1,000～2,000万円未満	2	3.4
2,000～3,000万円未満	3	5.2
3,000～4,000万円未満	6	10.3
4,000～5,000万円未満	6	10.3
5,000～6,000万円未満	5	8.6
6,000～7,000万円未満	3	5.2
7,000～8,000万円未満	4	6.9
8,000～9,000万円未満	1	1.7
9,000～10,000万円未満	5	8.6
10,000～15,000万円未満	4	6.9
15,000～20,000万円未満	1	1.7
20,000万円以上	1	1.7
無回答	17	29.3

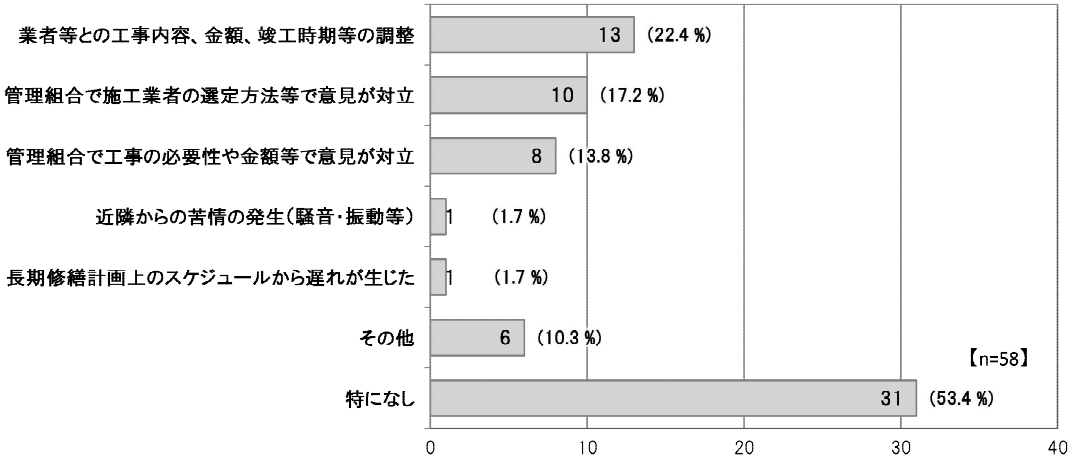
問 30　大規模修繕工事を行った際に課題等は生じましたか。

■大規模修繕工事実施時には業者との調整や、管理組合内での合意形成において課題がみられる。

課題について、「特になし」が 53.4%で最も多い。次いで、「業者等との工事内容、金額、竣工時期等の調整（22.4%）」となっている。

選択肢	件数	%
全体	58	100.0
管理組合で工事の必要性や金額等で意見が対立	8	13.8
管理組合で施工業者の選定方法等で意見が対立	10	17.2
業者等との工事内容、金額、竣工時期等の調整	13	22.4
近隣からの苦情の発生（騒音・振動等）	1	1.7
長期修繕計画上のスケジュールから遅れが生じた	1	1.7
その他	6	10.3
特になし	31	53.4
無回答	3	5.2

その他の意見	件数
代替駐車場のくじ引き。	1
駐車場(代替)確保に苦労した。	1
積立金の不足(工事費高騰による)。	1
見積りを取り決定。	1
外壁タイルの色違いが目立ち 不満意見が多く出た。	1
対立ではなく反対意見もありました。	1

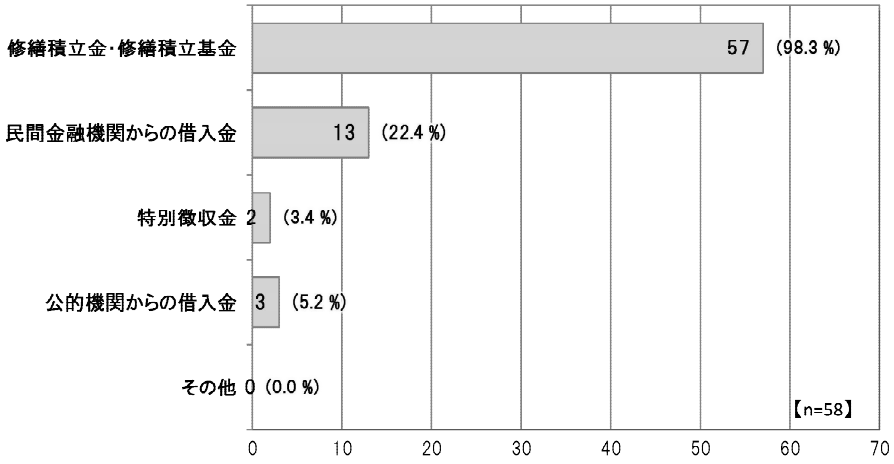


問 31　これまでに行われた大規模修繕工事の資金は何で手当てされましたか。

■大規模修繕工事の資金は多くは修繕積立金・修繕積立基金でまかなわれているが、一部では借入金や特別徴収金も使われている。

大規模修繕工事の資金について、「修繕積立金・修繕積立基金」が 98.3%で最も多い。

選択肢	件数	%
全体	58	100.0
修繕積立金･修繕積立基金	57	98.3
特別徴収金	2	3.4
公的機関からの借入金	3	5.2
民間金融機関からの借入金	13	22.4
その他	0	0.0

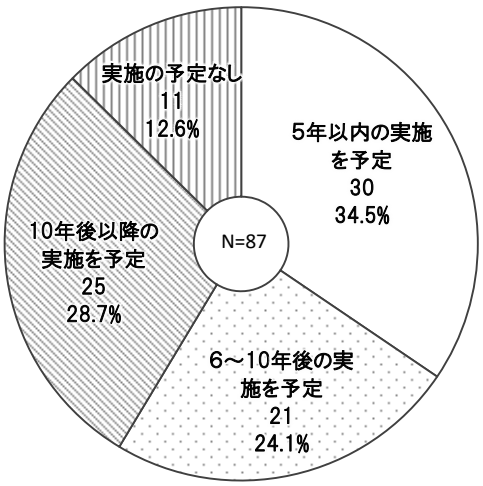


問 32　今後、大規模修繕工事の実施予定はありますか。

■大半のマンションで大規模修繕工事が予定されているが、一部のマンションでは実施の予定なしとなっている。

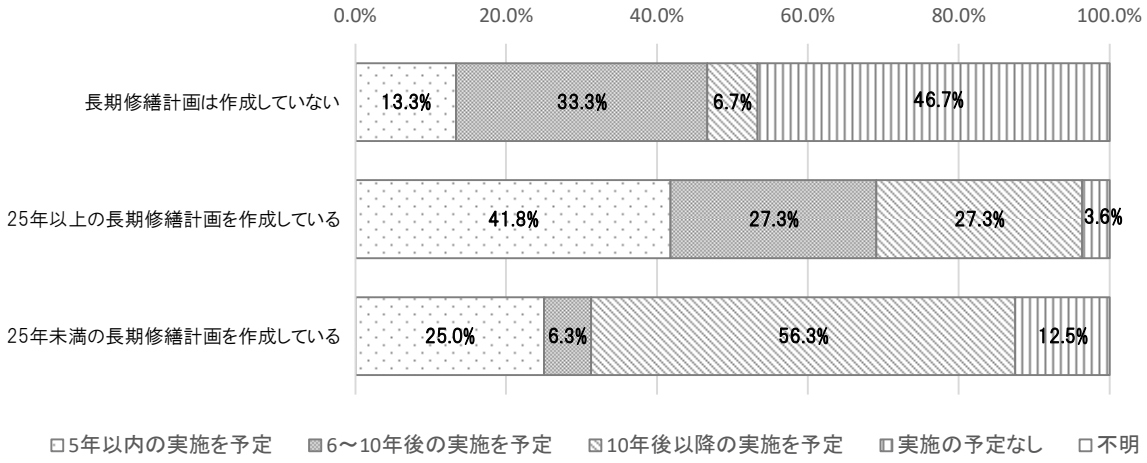
実施予定について、「5 年以内の実施を予定」が 34.5%で最も多い。次いで、「10 年後以降の実施を予定（28.7%）」となっている。

選択肢	件数	%
全体	87	100.0
5年以内の実施を予定	30	34.5
6～10年後の実施を予定	21	24.1
10年後以降の実施を予定	25	28.7
実施の予定なし	11	12.6



■長期修繕計画の作成状況別大規模修繕工事の実施予定（N=87）

長期修繕計画を作成していないマンションで「実施の予定なし」が 5 割近くを占める。



〈問 33〉は、問 32 で「5 年以内の実施を予定」「6～10 年度の実施を予定」「10 年後以降の実施を予定」と回答した方のみ

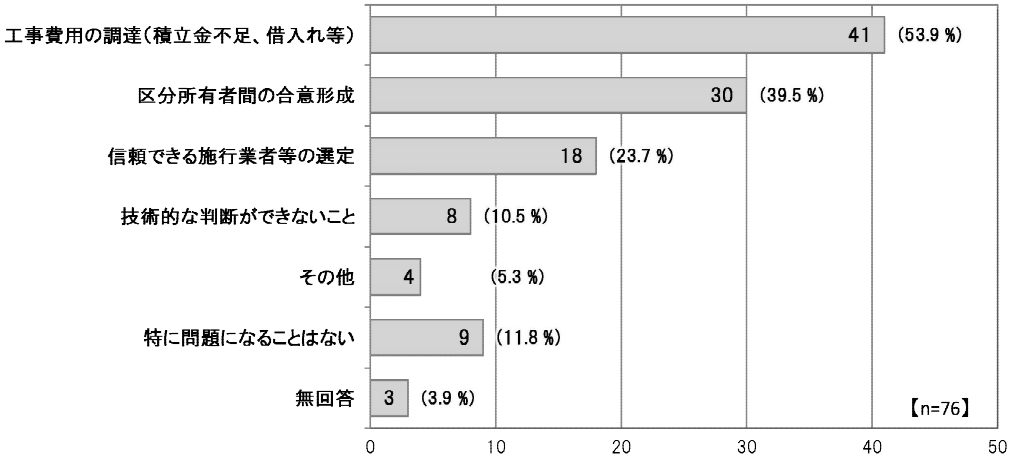
問 33　今後、大規模修繕工事を行う際に問題となると思われる点は何ですか。あてはまるもの全てに○をつけてください。

■大規模修繕工事で問題となると思われているのは積立金不足等からくる工事費用の調達が多い。

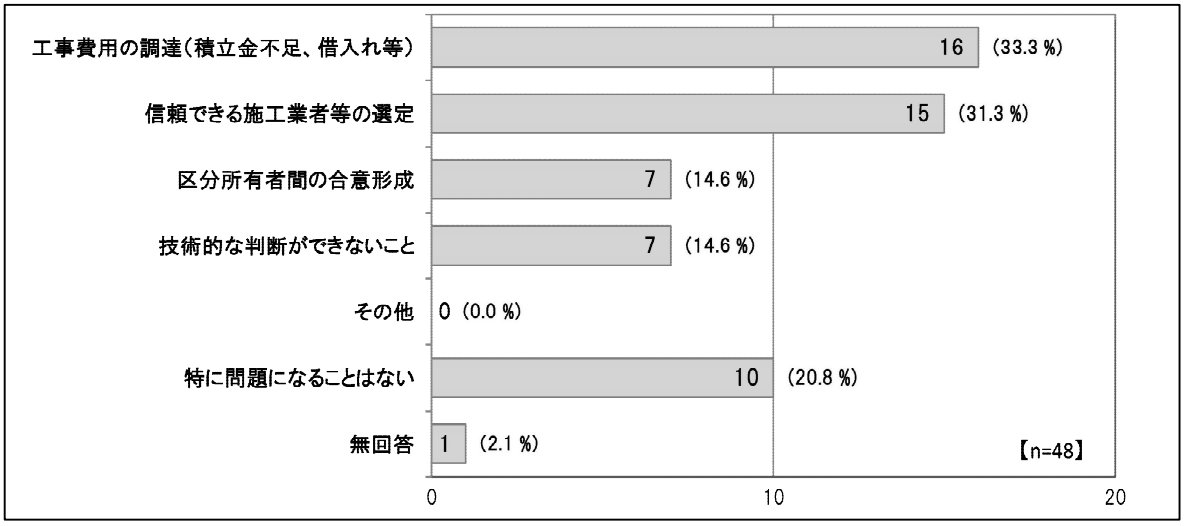
問題点について、「工事費用の調達（積立金不足、借入れ等）」が 53.9%で最も多い。次いで、「区分所有者間の合意形成（39.5%）」となっている。

選択肢	件数	%
全体	76	100.0
工事費用の調達(積立金不足、借入れ等)	41	53.9
区分所有者間の合意形成	30	39.5
技術的な判断ができないこと	8	10.5
信頼できる施行業者等の選定	18	23.7
その他	4	5.3
特に問題になることはない	9	11.8
無回答	3	3.9

その他の意見	件数
サッシの取り換え。	1
特に考えていない。	1
まだわからない。	1
未定	1



（参考）H28 年度実施結果



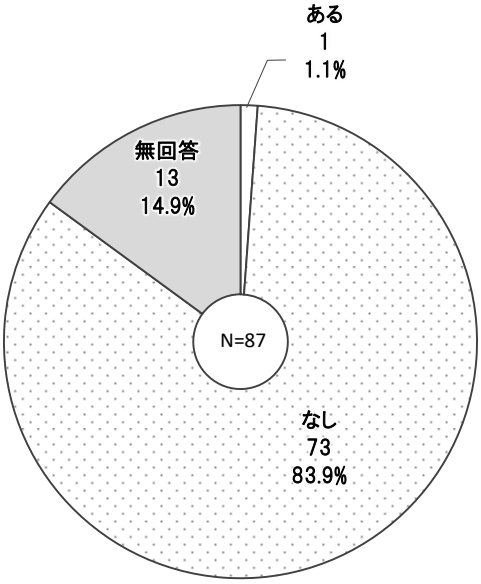
問 34　マンションの耐震診断を①実施したことがありますか。また、②その理由は何ですか。

■耐震診断の実施率は非常に低い。
■新耐震設計の建物は診断の必要性を感じているところは少ないが、それ以外のマンションは診断の実施にあたる費用や、区分所有者間の合意形成が障壁となっている場合がある。
■特に理由なく耐震診断を実施していないマンションも少なくない。

① 実施の有無

「なし」が 83.9%、「ある」が 1.1%となっている。

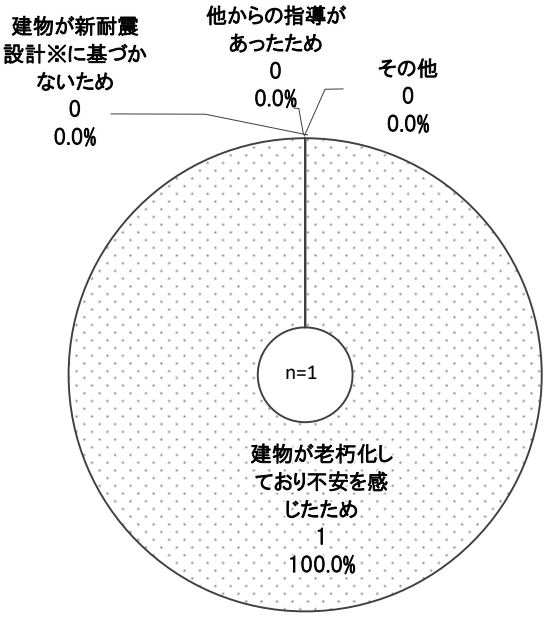
選択肢	件数	%
全体	87	100.0
ある	1	1.1
なし	73	83.9
無回答	13	14.9



② 耐震診断を実施した理由

「建物が老朽化しており不安を感じたため」が 1 件で 100.0%となっている。

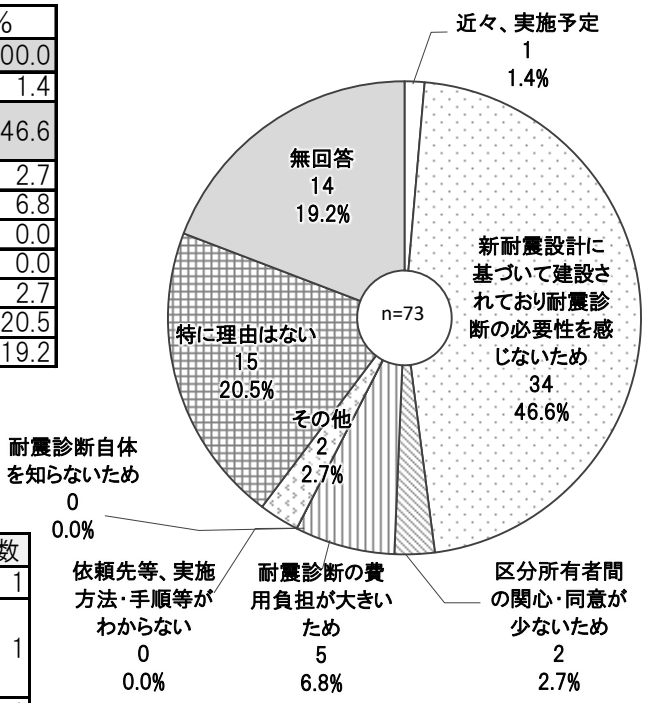
選択肢	件数	%
全体	1	100.0
建物が新耐震設計※に基づかないため	0	0.0
建物が老朽化しており不安を感じたため	1	100.0
他からの指導があったため	0	0.0
その他	0	0.0



③ 耐震診断を実施していない理由

「新耐震設計に基づいて建設されており耐震診断の必要性を感じないため」が 46.6%で最も多い。

選択肢	件数	%
全体	73	100.0
近々、実施予定	1	1.4
新耐震設計に基づいて建設されており耐震診断の必要性を感じないため	34	46.6
区分所有者間の関心･同意が少ないため	2	2.7
耐震診断の費用負担が大きいため	5	6.8
依頼先等、実施方法･手順等がわからない	0	0.0
耐震診断自体を知らないため	0	0.0
その他	2	2.7
特に理由はない	15	20.5
無回答	14	19.2



その他の意見	件数
築浅のため	1
新耐震後の建物であるため問題ないと考えているが、可能であれば耐震診断を行いたいが費用の問題もあり現在は計画していない。	1
意見としてないため。	1
特に必要なし。	1

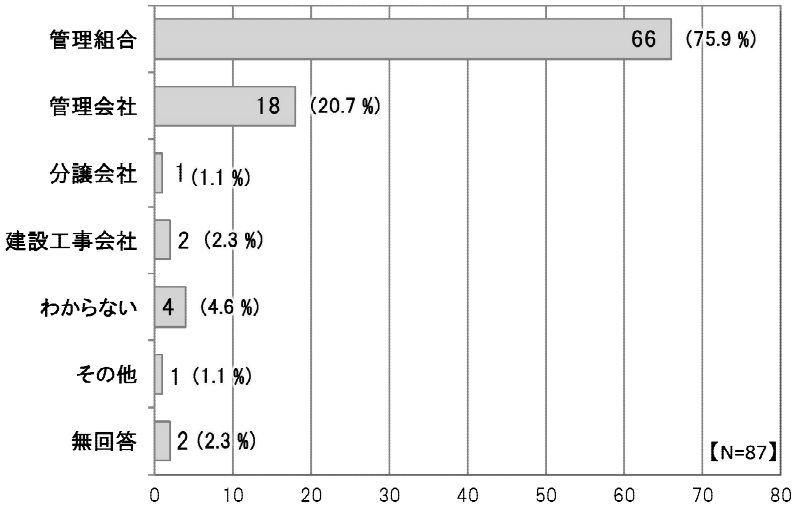
問 35　竣工図などの設計図書はどちらで保管していますか。

■設計図書の保管は管理組合以外で行っているマンションがあり、所在が分からなくなっているマンションもある。

設計図書の保管について、「管理組合」が 75.9%で最も多い。

選択肢	件数	%
全体	87	100.0
管理組合	66	75.9
管理会社	18	20.7
分譲会社	1	1.1
建設工事会社	2	2.3
わからない	4	4.6
その他	1	1.1
無回答	2	2.3

その他の意見	件数
不足分有り。	1



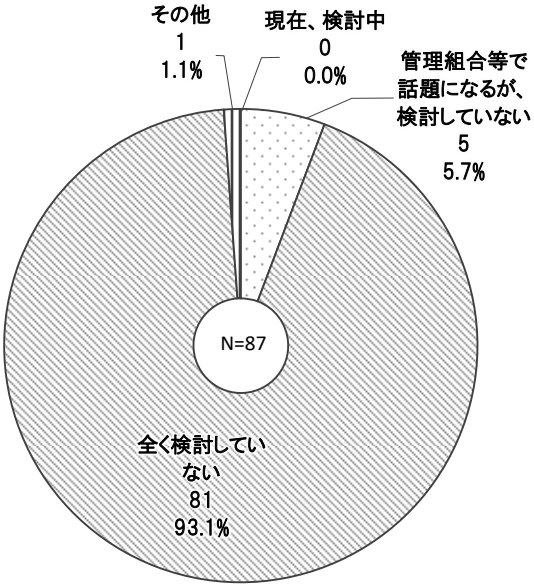
（５）建替えについて

問 36　建替えについて検討されていますか。

■今後のマンション建替えに関する検討をしている管理組合はない。
■一部のマンションでは話題にはなるものの具体的に検討はしていない。

建替えについて、「全く検討していない」が 93.1%で最も多い。

選択肢	件数	%
全体	87	100.0
現在、検討中	0	0.0
管理組合等で話題になるが、検討していない	5	5.7
全く検討していない	81	93.1
その他	1	1.1



〈問 37～39〉は、問 36 で「現在、検討中」と回答した方のみ

問 37　建替えを検討している理由は何ですか。

対象の回答者なし

問 38　建替え資金としてどのようなものを想定していますか。

対象の回答者なし

問 39　建替えを実施するとしたら、どのような問題点があると思われますか。

対象の回答者なし

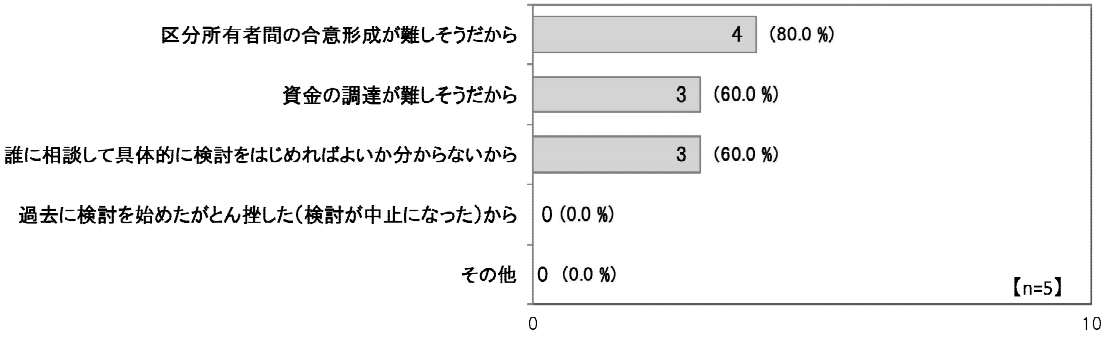
〈問 40〉は、問 36 で「管理組合等で話題になるが、検討していない」と回答した方のみ

問 40　話題になるものの検討していない理由は何ですか。

■区分所有者間の合意形成、資金の調達、相談先の不在が障壁となっている。

「区分所有者間の合意形成が難しそうだから」が 80.0%で最も多い。次いで、「資金の調達が難しそうだから（60.0%）」「誰に相談して具体的に検討をはじめればよいか分からないから（60.0%）」となっている。

選択肢	件数	%
全体	5	100.0
区分所有者間の合意形成が難しそうだから	4	80.0
資金の調達が難しそうだから	3	60.0
誰に相談して具体的に検討をはじめればよいか分からないから	3	60.0
過去に検討を始めたがとん挫した（検討が中止になった）から	0	0.0
その他	0	0.0



３．「マンションの運営状況」について

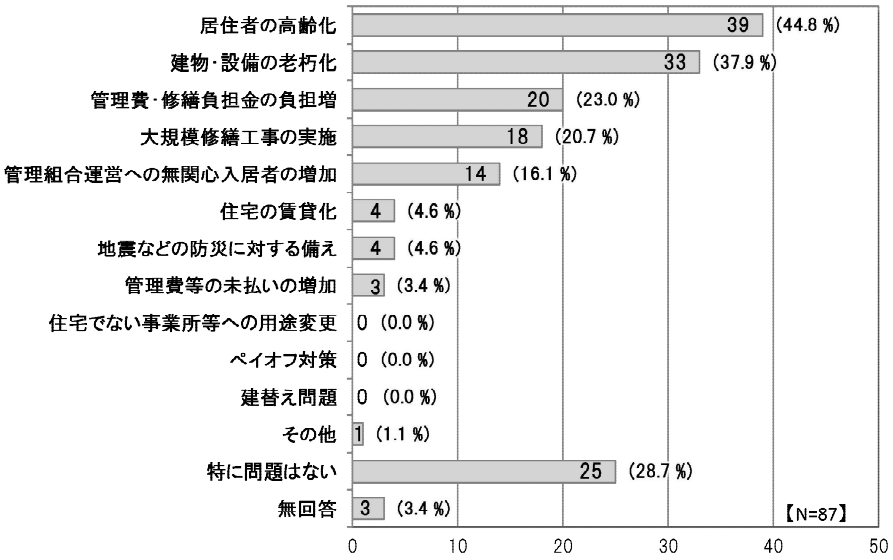
問 41　マンション管理の運営面で問題となっていることはありますか。

■居住者の高齢化や建物・設備の老朽化等がマンション管理上の問題となっている。

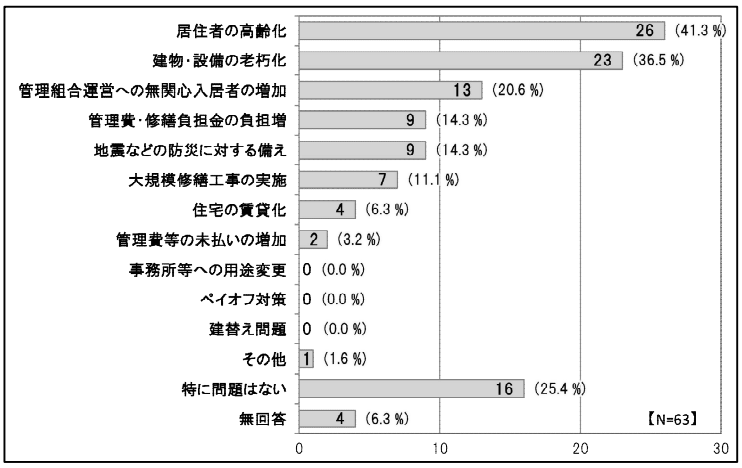
運用面での問題について、「居住者の高齢化」が 44.8%で最も多い。次いで、「建物・設備の老朽化(37.9%)」「特に問題はない（28.7%)」となっている。

選択肢	件数	%
全体	87	100.0
居住者の高齢化	39	44.8
建物･設備の老朽化	33	37.9
住宅の賃貸化	4	4.6
住宅でない事業所等への用途変更	0	0.0
管理費等の未払いの増加	3	3.4
管理費･修繕負担金の負担増	20	23.0
ペイオフ対策	0	0.0
管理組合運営への無関心入居者の増加	14	16.1
大規模修繕工事の実施	18	20.7
建替え問題	0	0.0
地震などの防災に対する備え	4	4.6
その他	1	1.1
特に問題はない	25	28.7
無回答	3	3.4

その他の意見	件数
理事の後継者の問題。	1
役員のなり手不足。	1



（参考）H28 年度実施結果



<問 42～43>は、問 41 で「問題がある」と回答した方のみ

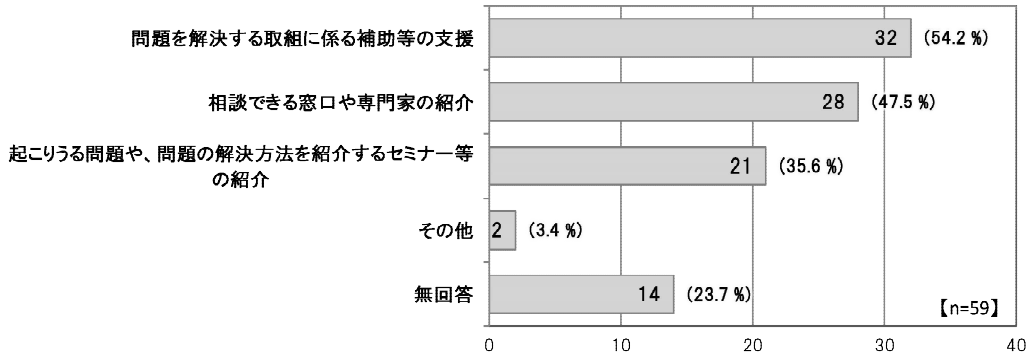
問 43　マンション管理の運営面での問題に対し、どのような支援があると取組が進むと思われますか。

■問題解決の取組に係る補助や、専門家の紹介、問題やその解決方法に係るセミナーが求められている。

「問題を解決する取組に係る補助等の支援」が 54.2%で最も多い。次いで、「相談できる窓口や専門家の紹介（47.5%）」となっている。

選択肢	件数	%
全体	59	100.0
相談できる窓口や専門家の紹介	28	47.5
起こりうる問題や、問題の解決方法を紹介するセミナー等の紹介	21	35.6
問題を解決する取組に係る補助等の支援	32	54.2
その他	2	3.4
無回答	14	23.7

その他の意見	件数
行政による積極的な関わり。	1



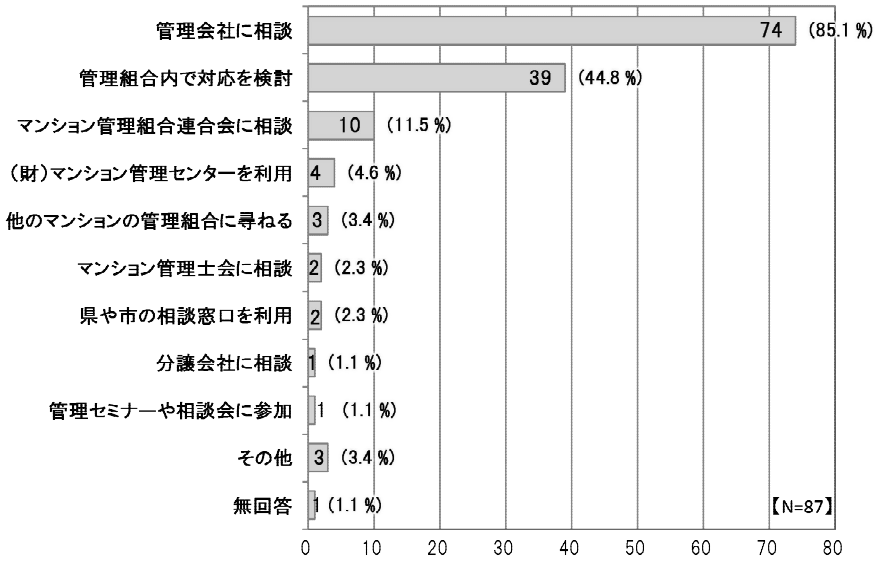
問 44　管理組合の運営やマンションの維持管理上の問題についてどのように対応されていますか。

■維持管理に関する問題解決は主に管理会社への相談で対応されており、次いで管理組合内での対応検討や、一部はマンション管理組合連合会への相談も行われている。

維持管理上の問題について、「管理会社に相談」が 85.1%で最も多い。次いで、「管理組合内で対応を検討（44.8%）」となっている。

選択肢	件数	%
全体	87	100.0
管理会社に相談	74	85.1
分譲会社に相談	1	1.1
マンション管理組合連合会に相談	10	11.5
マンション管理士会に相談	2	2.3
(財)マンション管理センターを利用	4	4.6
県や市の相談窓口を利用	2	2.3
管理セミナーや相談会に参加	1	1.1
他のマンションの管理組合に尋ねる	3	3.4
管理組合内で対応を検討	39	44.8
その他	3	3.4
無回答	1	1.1

その他の意見	件数
建築士へ相談	1
当マンション居住の建築士さんに相談	1
社内にて対応	1



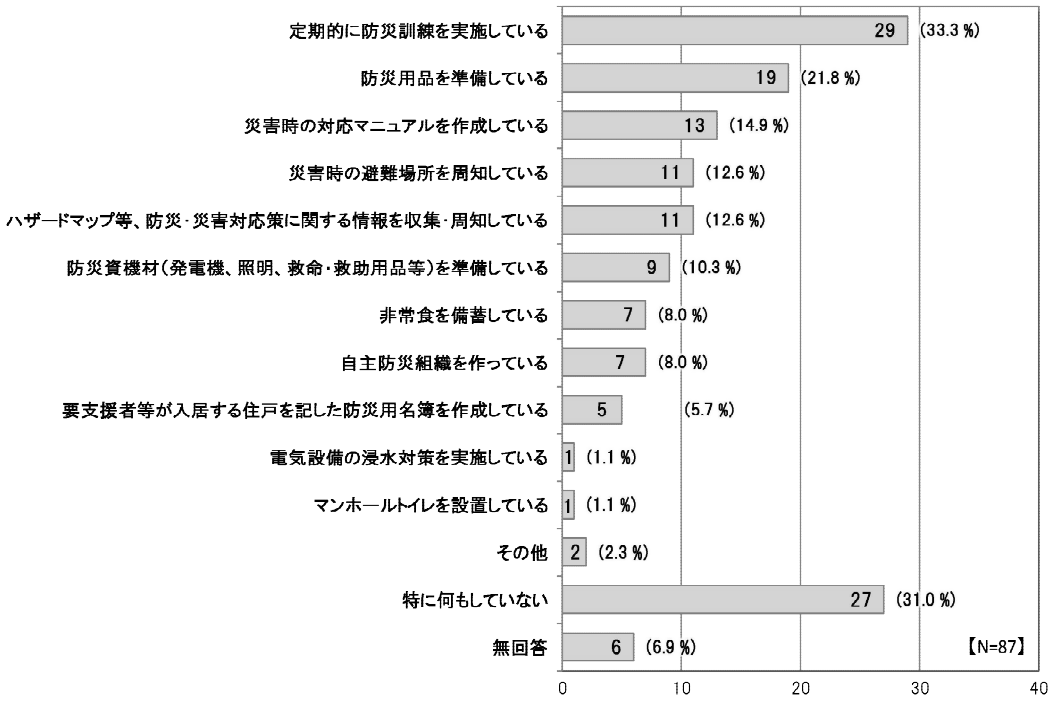
問 45　大規模災害へ対応するために取り組んでいることはありますか。

■大規模災害対策を実施していないマンションは多いが、防災訓練の実施や防災用品の準備をしている管理組合は少なくない。

大規模災害への取り組みについて、「定期的に防災訓練を実施している」が 33.3%で最も多い。次いで、「特に何もしていない（31.0%）」「防災用品を準備している（21.8%）」となっている。

選択肢	件数	%
全体	87	100.0
災害時の対応マニュアルを作成している	13	14.9
定期的に防災訓練を実施している	29	33.3
防災用品を準備している	19	21.8
非常食を備蓄している	7	8.0
災害時の避難場所を周知している	11	12.6
自主防災組織を作っている	7	8.0
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	11	12.6
要支援者等が入居する住戸を記した防災用名簿を作成している	5	5.7
電気設備の浸水対策を実施している	1	1.1
防災資機材（発電機、照明、救命・救助用品等）を準備している	9	10.3
マンホールトイレを設置している	1	1.1
その他	2	2.3
特に何もしていない	27	31.0
無回答	6	6.9

その他の意見	件数
対策マニュアルを準備	1



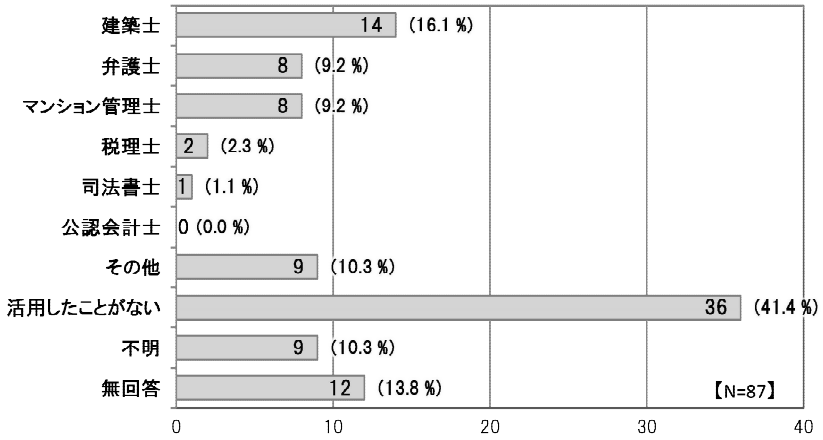
問 46　マンションの維持運営をしていく際に活用している専門家はいますか。

■マンションの維持運営をしていくにあたって専門家を活用していないマンションが多い。

専門家について、「活用したことがない」が 41.4%で最も多い。次いで、「建築士（16.1%）」となっている。

選択肢	件数	%
全体	87	100.0
弁護士	8	9.2
建築士	14	16.1
マンション管理士	8	9.2
公認会計士	0	0.0
税理士	2	2.3
司法書士	1	1.1
その他	9	10.3
活用したことがない	36	41.4
不明	9	10.3
無回答	12	13.8

その他の意見	件数
管理会社	4
管理組合連合会	2
NPO宮崎県マンション管理組合連合会。	1
宮崎県マンション管理連合会に加入。	1



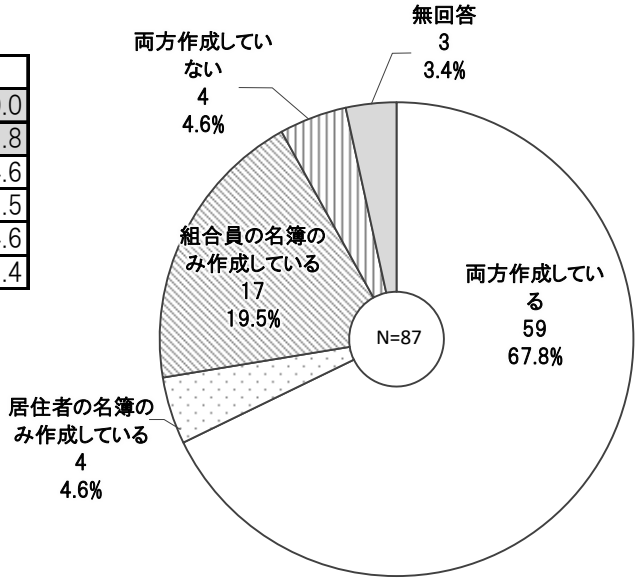
４．マンションの入居者の状況について

問 47　管理組合の組合員の名簿、および居住者の名簿を作成していますか。

■一部のマンションでは管理組合の組合員の名簿、および居住者の名簿の両方を作成していない。

「両方作成している」が 67.8%で最も多い。次いで、「組合員の名簿のみ作成している(19.5%)」となっている。

選択肢	件数	%
全体	87	100.0
両方作成している	59	67.8
居住者の名簿のみ作成している	4	4.6
組合員の名簿のみ作成している	17	19.5
両方作成していない	4	4.6
無回答	3	3.4

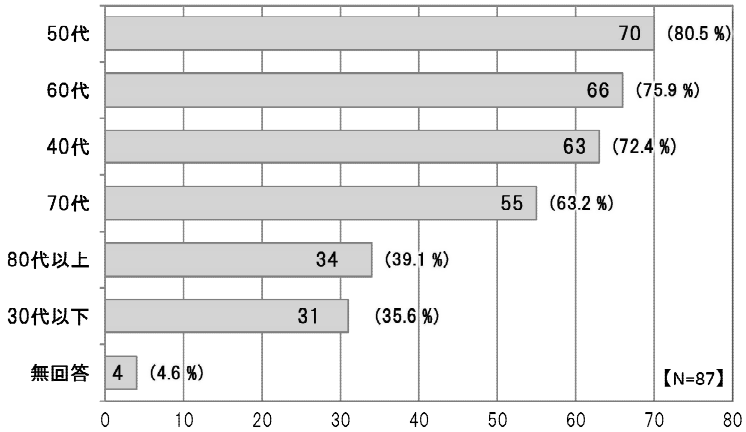


問 48　現在のマンションの入居者（世帯主）の主な年齢層をお教えください。

■マンションの入居者（世帯主）は、50 代、60 代、40 代が多い。

「50 代」が 80.5%で最も多い。次いで、「60 代（75.9%）」「40 代（72.4%）」となっている。

選択肢	件数	%
全体	87	100.0
30代以下	31	35.6
40代	63	72.4
50代	70	80.5
60代	66	75.9
70代	55	63.2
80代以上	34	39.1
無回答	4	4.6

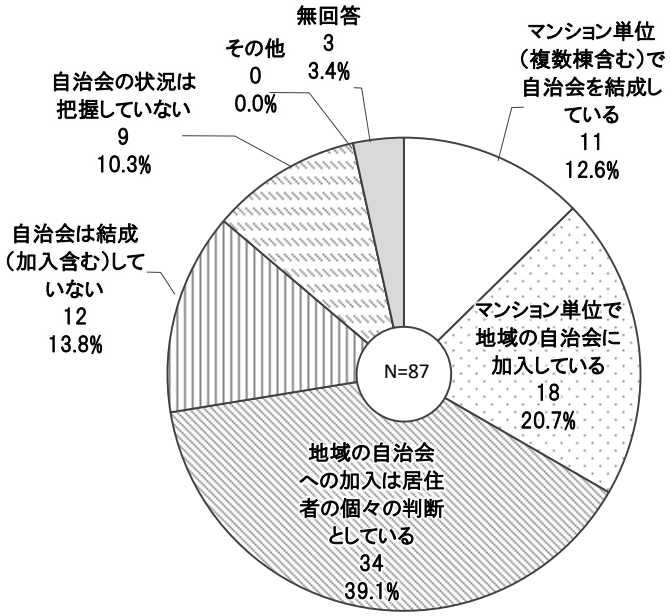


問 49　現在のマンションにおいて自治会を結成（加入）されていますか。

■地域自治会への加入は入居者個人に任されているマンションが多く、次いで、マンション単位で地域の自治会への加入、マンション単位での自治会結成が多い。

自治会について、「地域の自治会への加入は居住者の個々の判断としている」が 39.1%で最も多い。次いで、「マンション単位で地域の自治会に加入している（20.7%）」となっている。

選択肢	件数	%
全体	87	100.0
マンション単位(複数棟含む)で自治会を結成している	11	12.6
マンション単位で地域の自治会に加入している	18	20.7
地域の自治会への加入は居住者の個々の判断としている	34	39.1
自治会は結成(加入含む)していない	12	13.8
自治会の状況は把握していない	9	10.3
その他	0	0.0
無回答	3	3.4



その他の意見	件数
マンションで自治会を結成したい。	1

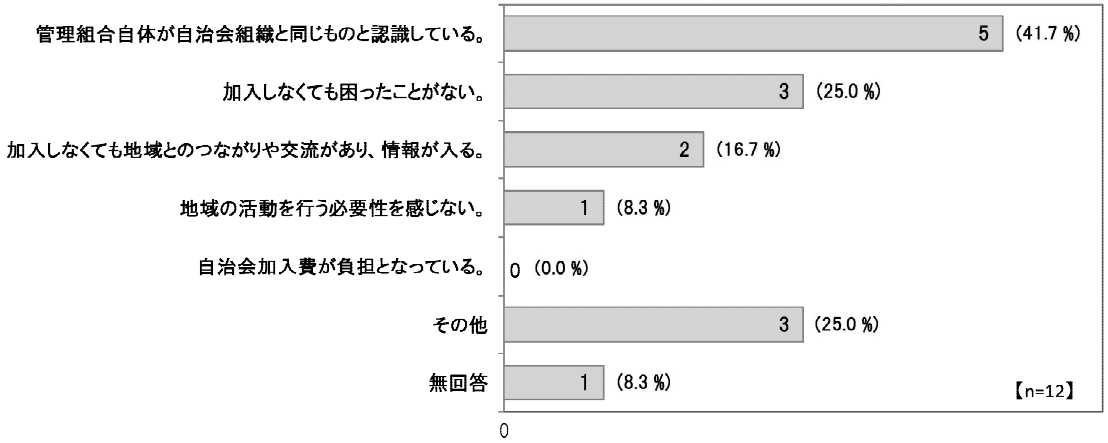
<問 50>は、問 49 で「自治会は結成（加入含む）していない」と回答した方のみ

問 50　自治会を結成していない（に加入しない）理由として貴管理組合ではどのようなことが考えられますか。

■管理組合と自治会組織の混同が見受けられる。

「管理組合自体が自治会組織と同じものと認識している。」が 41.7%で最も多い。次いで、「加入しなくても困ったことがない。(25.0%)」「加入しなくても地域とのつながりや交流があり、情報が入る。(16.7%)」となっている。

選択肢	件数	%
全体	12	100.0
加入しなくても地域とのつながりや交流があり、情報が入る。	2	16.7
自治会加入費が負担となっている。	0	0.0
管理組合自体が自治会組織と同じものと認識している。	5	41.7
加入しなくても困ったことがない。	3	25.0
地域の活動を行う必要性を感じない。	1	8.3
その他	3	25.0
無回答	1	8.3



その他の意見	件数
地域の自治体がなくなった。	1
任意加入のため。	1
個人として加入することは自由。	1

５．自由意見

以上で、アンケートの設問は終わりですが、今後の市の住宅施策に関するご要望がございましたら、下欄にご自由にお書きください。

	自由意見
・	当マンションは結構古いので管理から外れた流れを経ている。一時は荒れており資産価値も現在の1/2程度であった。途中より建築家の専門家が住まわれ、点検・工事に尽力され、年数とは思えないほど良い状態となっている。今から急にマンション品確法、修繕計画対応など適用できる状況でない。このままモグラ叩きを続けていくしかない状況です。
・	各マンションで解体・建て替えの年数、地盤調査などの情報開示を市で管理するとともに、それらに必要な専門知識などを啓発する部署の設置を希望する。
・	マンションの近くに空家があり駐車場として取得したいが、所有者が不明なため困難である。空き家対策で取得方法があれば教示していただきたい。
・	マンションの前の通りがデコボコで住民から苦情あり。これからはマンションの中で自治会を作りたいと思います。個人希望で旧代地区の自治会に加入していますが、皆高齢者になり会への出席はできません。よろしくお願いいたします。
・	マンションに関しては、その運営面で参考となる情報が極端に少なく管理組合による積極的な運営を妨げる大きな要因となっている。また個別の課題が生じた際の相談先が限られており、機動的かつ効果的な対応ができない。情報提供や相談先を具体的に確立することが大きな課題。
・	高齢入居者のサポート（万が一の場合を把握できる手段と対処（入室等）方法の確立等。
・	今年 8 月大きく理事会メンバーが入れ替わり、新米理事長です。管理規約も古く、コロナの影響もあって長期修繕計画があるものの全く進んでいない状況。まずは名簿や緊急連絡先の登録などの整備から始めましたが…今の当マンションに必要なのは、マンション管理士さん（が必要なのか？もわかりませんが）適任の方と繋いていただけるとありがたいです。
・	アンケート結果を有効に活用していただけいたらありがたいです。
・	特になし。

その他の意見

問 42　問４１で選択したマンション管理の運営面での問題に対し、力を入れて取り組んでいることはありますか。
＜自由記述＞

その他の意見
・　特になし。
・　設備補修･整備等の検討。
・　良好な住環境の形成を目指して、マンション管理の運営は管理組合が主体性をもって行っている。
・　老朽化については不具合が見つかり次第対応している。現在は当マンションに居住されている建築士の方にアドバイスをいただいてるが、その方も高齢となってきたため今後の相談先に対する不安がある。
・　マンションで自治会を作り対応している。
・　長期修繕計画を立てていても、物価上昇、特に工事費の高騰により予定経費を相当上回るため、15 年後に予定している第3回目工事の経費が見通せない。
・　定期的に総会を開いており、現状報告等を行なっている。マンション管理組合の方から説明等がある。
・　定期点検の頻度を少なくする等、費用の削減に努めている。
・　6管理費の全額を令和6年度よりアップ(5000円)。
・　･建物設備の老朽化に対しては少額での修繕積立金の値上げを実施し、目標額に近づけていきたい、･居住者の高齢化については、居住者名簿とは別に専用の名簿作成してはとの意見もあるため、今後検討していきたい、･災害対策については少しずつ必要な物品をそろえていきたい。
・　年一回ビル躯体部の定期点検を実施。
・　独居高齢者が7件ほどあり、コミュニケーションびとり方など、居住者同士のかかわり方を検索している。サロンの立ち上げを検討しているが、価値観の多様化の捉え方で、立ち上げ内容の共有化を課題としている。
・　機械式駐車場の維持管理で多額の経費が必要なため、器械を動かさない方策を検討中である。駐車場用地の取得を考えているが、土地の所有者が不明であるため現時点では困難である。
・　管理費滞納者1件あり対応。
・　大規模修繕の工事の早期実施、管理組合の役員業務周知徹底。
・　川沿いであるため、大雨･台風などにより玄関･エントランスに水が入ったことがあり、エレベーターの停止もありうるため、土嚢を設置をしています。
・　以前よりも組合内の動きを広く提供できるよう、議事録や会合運営に工夫を加えている。
・　管理費、修繕積立金のマンション現況に対する適正化
・　特になし
・　1.居住者の高齢化。ご家族の他界により一人で暮らす方が増えましたので、緊急連絡先の登録を呼びかけ理事会に提出してもらいました。