

資料編

2 分譲マンション実態調査結果

調査の目的	市内にある分譲マンションの実態把握のため、建物の概要や管理組合の活動等についてアンケート調査を実施したもの。
調査対象	市内にある分譲マンションの管理組合
実施期間	令和5年5月・8月
回収結果	送付数：58件 回収数：33件 回収率：56.9%

【問1】 マンションの概要についてご記入ください。

- (1) 名称 ～省略～
- (2) 所在地

地区	回答数
啓成	1
明道	5
就将	3
義方	5
住吉	3
車尾	1
福生東	1
福生西	1
福米東	11
福米西	2
計	33

(3) 竣工年次

竣工年次	回答数
～1979年	1
1980～1989年	1
1990～1999年	7
2000～2009年	12
2010～2019年	9
2020年以降	3
計	33

(4) 住戸の総戸数

住戸の総戸数	回答数
～19戸	0
20～39戸	8
40～59戸	16
60～79戸	6
80～99戸	1
100～119戸	1
120戸～	1
計	33

※うち実際の居住戸数（居住率）

居住率	回答数
100%	17
90～99%	6
80～89%	2
70～79%	0
60～69%	1
～59%	0
不明	7
計	33

(5) 建物の階数

建物の階数	回答数
～4階	0
5～9階	12
10～14階	20
15～19階	1
20階～	0
計	33

(6) 建物の構造

建物の構造	回答数
1. 鉄骨造 (S造)	0
2. 鉄筋コンクリート造 (RC造)	28
3. 鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC造)	4
4. その他	0
0. 無回答	1
計	33

(7) 敷地面積

敷地面積	回答数
～499 m ²	1
500～999 m ²	4
1000～1499 m ²	3
1500～1999 m ²	7
2000～2499 m ²	9
2500～2999 m ²	1
3000～3499 m ²	4
3500～3999 m ²	0
4000～	3
無回答	1
計	33

(8) 敷地の権利

敷地の権利	回答数
1. 所有権	32
2. 借地権	0
3. 定期借地権	0
0. 無回答	1
計	33

(9) 建築面積

建築面積	回答数
~399 m ²	2
400~599 m ²	10
600~799 m ²	13
800~999 m ²	4
1000~1199 m ²	1
1200~1399 m ²	0
1400~1599 m ²	1
1600 m ² ~	0
無回答	2
計	33

(10) 延床面積

延床面積	回答数
~999 m ²	0
1000~1999 m ²	0
2000~2999 m ²	5
3000~3999 m ²	9
4000~4999 m ²	10
5000~5999 m ²	0
6000~6999 m ²	2
7000~7999 m ²	4
8000~8999 m ²	1
9000 m ² ~	1
無回答	1
計	33

【問2】 マンションの管理規約はありますか。(○は一つ)

項目	回答数
1. ある	33
2. ない	0
計	33

【問3】 管理規約を改正したことはありますか。(○は一つ) また、改正したことがある場合は改正年次をご記入ください。

項目	回答数
1. 改正した	15
2. 改正を検討中	0
3. 改正の予定はない	17
4. 分からない	0
0. 無回答	1
計	33

【問4】 通常総会（定期総会）*の開催頻度はどのくらいですか。(○は一つ)

*オンライン開催を含みます。また、新型コロナウイルス感染症の影響でやむを得ず延期をした場合は、延期をしなかった場合の開催頻度をお答えください。

項目	回答数
1. 年1回以上	31
2. 数年に1回	2
3. ほとんど開催していない	0
4. 開催したことがない	0
0. 無回答	0
計	33

【問5】理事会（役員会）の開催頻度はどのくらいですか。（○は一つ）

項目	回答数
1. 月1回以上	1
2. 年に数回	31
3. 年に1回	0
4. 数年に1回	0
5. ほとんど開催していない	0
6. 開催したことがない	0
7. 理事会（役員会）を設置していない	1
計	33

【問6】理事会の役員はどのような方法で選出されていますか。（○は一つ）

※外部専門家とは、マンション管理士、弁護士、司法書士などを指します。

項目	回答数
1. 立候補	0
2. 推薦	5
3. 輪番制	27
4. 外部専門家※	0
5. その他	0
0. 無回答	1
計	33

【問7】役員任期は規約上何年ですか。（○は一つ）

項目	回答数
1. 1年（全員同時改選）	26
2. 1年（半数ごと改選）	0
3. 2年（全員同時改選）	2
4. 2年（半数ごと改選）	2
5. その他	2
0. 無回答	1
計	33

【問8】 マンションの管理業務を管理会社に委託していますか。(〇は一つ)

項目	回答数
1. 委託している	32
2. 委託していない	1
計	33

【問9】 管理会社に委託している範囲をお答えください。(〇は一つ)

項目	回答数
1. 全部委託	31
2. 一部委託	1
計	32

【問10】 管理者はいますか。(〇は一つ)

項目	回答数
1. いる → 【問10-2】へ	0
2. いない	33
計	33

【問10-2】 (管理者は) 誰が努めていますか。(〇は一つ)

項目	回答数
1. 理事長等の役員	0
2. 役員以外の区分所有者	0
3. 管理会社社員	0
4. 外部専門家	0
計	0

【問11】 監事はいますか。(〇は一つ)

項目	回答数
1. いる	0
2. いない	33
計	33

【問12】マンションの組合員名簿はありますか。また、ある場合、最新の更新（確認日）はいつですか。（○は一つ）

項目	回答数
1. ある	12
2. あるが更新していない	21
3. ない	0
計	33

※最新の更新（確認日）からの期間

項目	回答数
1. 1年未満	5
2. 1年以上3年未満	3
3. 3年以上5年未満	0
4. 5年以上8年未満	0
5. 8年以上前	1
6. 都度更新している	2
0. 無回答	1
計	12

【問13】マンションの居住者名簿はありますか。また、ある場合、最新の更新（確認日）はいつですか。（○は一つ）

項目	回答数
1. ある	12
2. あるが更新していない	21
3. ない	0
計	33

※最新の更新（確認日）からの期間

項目	回答数
1. 1年未満	8
2. 1年以上3年未満	0
3. 3年以上5年未満	0
4. 5年以上8年未満	1
5. 8年以上前	1
6. 都度更新している	1
0. 無回答	1
計	12

【問14】管理費はどのように負担していますか。また、具体的な金額はいくらですか。

項目	回答数
1. 各戸の専有面積の割合に応じて負担している	32
2. 各戸均一額を負担している	0
3. その他	1
計	33

※金額については省略

【問15】修繕積立金がありますか。(○は一つ)

項目	回答数
1. ある	33
2. ない	0
計	33

【問16】修繕積立金の積立方法はどのような方法ですか。(○は一つ)

項目	回答数
1. 段階増額積立方式	26
2. 均等積立方式	7
計	33

【問 17】 修繕積立金はどのように負担していますか。(○は一つ) また、具体的な金額はいくらですか。

項目	回答数
1. 各戸の専有面積の割合に応じて負担している	32
2. 各戸均一額を負担している	1
3. その他	0
計	33

※金額については省略

【問 18】 管理費会計と修繕積立金会計は、明確に区分していますか。(○は一つ)

項目	回答数
1. 区分している	31
2. 区分していない	0
0. 無回答	2
計	33

【問 19】 修繕積立金を滞納している住戸はありますか。(○は一つ) また、滞納者がいる場合、その戸数は何戸ですか。

項目	回答数
1. 滞納している住戸はない	14
2. 3ヶ月未満の滞納者がいる	13
3. 3ヶ月以上の滞納者がいる	11
4. 分からない	0

※3ヶ月未満の滞納者の戸数

項目	回答数
1. 1戸	8
2. 2戸	4
3. 3戸	1
計	13

※3ヶ月以上の滞納者の戸数

項目	回答数
1. 1戸	7
2. 2戸	2
3. 3戸	0
4. 4戸	1
5. 5戸	0
6. 6戸	0
7. 7戸	1
計	11

【問20】長期修繕計画を作成していますか。(○は一つ)

項目		回答数 ※築年数別				
		10年未満	10年以上 20年未満	20年以上 30年未満	30年以上 40年未満	40年以上 50年未満
1. 作成している	25	5	10	8	2	0
2. 作成中または作成予定がある	2	1	1	0	0	0
3. 作成していないまたは作成予定はない	6	3	0	0	1	2
計	33	9	11	8	3	0

【問21】長期修繕計画の作成年次（改定年次）及び計画年数についてご記入ください。

(1) 作成年次（竣工年次からの年数）

項目	回答数
1. 竣工時	3
2. 10年未満	6
3. 10年以上20年未満	7
4. 20年以上30年未満	5
5. 30年以上40年未満	1
6. 40年以上	0
0. 無回答	3
計	25

(2) 直近の改定年次（竣工年次からの年数）

項目	回答数
1. 10年未満	5
2. 10年以上20年未満	8
3. 20年以上30年未満	6
4. 30年以上40年未満	1
5. 40年以上	0
0. 無回答	5
計	25

(3) 計画年数

項目	回答数
1. 20年	1
2. 25年	1
3. 30年	18
4. 50年	1
0. 無回答	4
計	33

【問22】これまで実施した（または予定のある）大規模修繕工事の有無及び年次について項目ごとにお答えください。

(1) 外壁補修・塗装

項目	回答数
1. ある	17
2. ない	11
3. 不明	0
0. 無回答	5
計	33

(2) 鉄部塗装

項目	回答数
1. ある	21
2. ない	7
3. 不明	1
0. 無回答	4
計	33

(3) 屋上防水工事

項目	回答数
1. ある	15
2. ない	10
3. 不明	3
0. 無回答	5
計	33

(4) 給水管工事

項目	回答数
1. ある	2
2. ない	26
3. 不明	0
0. 無回答	5
計	33

(5) 排水管工事

項目	回答数
1. ある	3
2. ない	25
3. 不明	0
0. 無回答	5
計	33

(6) エレベーター工事

項目	回答数
1. ある	8
2. ない	19
3. 不明	0
0. 無回答	6
計	33

(7) その他

項目	回答数
1. ある	2
2. ない	13
3. 不明	0
0. 無回答	18
計	33

【問 23】（【問 20】で3と答えた方のみお答えください）長期修繕計画を作成していない（作成予定がない）理由は何ですか。当てはまるものに○をしてください。（○は3つまで）

項目	回答数
1. 竣工当初から作成されていなかったため	3
2. 作成が必要だという意見が少ないため	3
3. 作成の方法が分からないため	1
4. 専門知識を持つ人がいないため	0
5. 作成費用が捻出できないため	0
6. 竣工間もなく、作成する必要がないため	0
7. 内容について合意形成が図れないため	2
8. その他	3

【問 24】大規模修繕の実施に当たっての課題は何ですか。当てはまるものに○をしてください。(○は3つまで)

項目	回答数
1. 長期修繕計画がない	3
2. 修繕積立金が不足している	6
3. 修繕積立金の値上げや一時金の徴収、借入について区分所有者の合意形成が難しい	2
4. 修繕工事に対する区分所有者の意識・理解が低い	5
5. 大規模修繕を担当する(取りまとめる)役員等がない	2
6. 大規模修繕についての知識・経験が不足している	1
7. 相談・アドバイスを受けられる専門家等がない	1
8. 工事業者の選定が難しい	4
9. その他	0
10. 特にない	20
0. 無回答	1

【問 25】防災のため、管理組合で現在行っている取組はありますか。(当てはまるものすべてに○)

項目	回答数
1. 自主防災組織の結成	4
2. 防災計画・マニュアルの作成	8
3. 防災訓練の実施	3
4. 防災・避難用具の確保	8
5. 非常時の水や食料等の備蓄	2
6. 災害時の避難場所の周知	4
7. ハザードマップ等の周知	3
8. 特にない	17
9. その他	0

【問26】 マンション内のコミュニティ形成のため、管理組合で現在行っている取組はありますか。（当てはまるものすべてに○）

項目	回答数
1. 居住者による環境美化活動	3
2. 祭りなどのイベントの企画・実施	0
3. 防犯パトロール	0
4. 高齢者世帯への支援（声かけ、安否確認など）	1
5. 子どもへの支援（登校時の見守りなど）	0
6. その他	2
0. 無回答	31

【問27】 マンションの耐震診断を実施しましたか。（○は一つ）

項目	回答数
1. 実施した	0
2. 実施する予定がある	0
3. 実施したことがない	29
4. 分からない	4
0. 無回答	0
計	33

【問28】 耐震診断を実施していない理由は何ですか。当てはまるものに○をしてください。（○は3つまで）

項目	回答数
1. マンションが新耐震基準（昭和56年改正）に適合している	29
2. 診断方法や費用などがよく分からない	1
3. 相談先が分からない	1
4. 区分所有者の合意形成が難しい	0
5. 耐震診断の費用が高い	0
6. 診断結果が悪くても、耐震工事の費用を捻出できない	0
7. 診断結果が悪い場合、資産価値が低下することを懸念	0
8. その他	0
0. 無回答	3

【問 29】 貴マンションでは建替えについて検討していますか。(○は一つ)

項目	回答数
1. 当分検討する予定はない	33
2. 近く検討する予定がある	0
3. 現在、検討中である	0
4. その他	0
計	33

【問 30】 今後、マンションの老朽化・劣化に対し、どのように対応する予定ですか。(○は一つ)

項目	回答数
1. 建替えではなく修繕・改修で対応する	16
2. 建替えの実現に向けて、検討を進める	0
3. 分からない	17
4. その他	0
計	33

【問 31】 マンションの管理について、市に期待する施策等ございましたらご記入ください。

- ・大規模修繕費等に関する補助金等
- ・管理費等未納のまま施設に入った方の、支払い・意思確認等のため連絡が取れるようにしてほしい
- ・競売