

# マンションアンケート調査結果 (管理組合編)

平成17年6月

宇治市

## 目次

### 1.建設されているマンションの概要

(1) 建設時期	p1
(2) 敷地面積	p1
(3) 建築面積	p2
(4) 延べ面積	p2
(5) 階数	p3
(6) マンションの構造形式	p3

### 2.マンション管理戸数、集会、役員について

(1) 管理戸数	p4
(2) 住戸の入居率	p4
(3) 店舗の入居状況	p5
(4) 管理組合の広報活動などの状況	p5
(5) 集会の実施回数	p6
(6) 集会の出席率	p6
(7) 役員会の開催頻度	p7
(8) 監事の人数	p7
(9) 理事の人数	p8
(10) 役員の任期	p8
(11) 役員の改選方法について	p9
(12) 役員の選出方法	p9
(13) 役員のなり手について悩んでいるか	p10
(14) マンション管理の知識の習得方法	p10
(15) 常設の専門委員会に関して	p11

### 3.マンション管理費、管理規約、管理実態について

(1) 管理費の月額	p11
(2) 管理費の滞納戸数割合	p12
(3) 管理費の口座名義	p12
(4) 管理規約作成者	p13
(5) 管理規約の改正回数	p13
(6) 標準管理規約の認知度	p14
(7) 区分所有法上の管理者	p14
(8) 占有者の役員就任の可否	p15
(9) 管理規約違反の有無	p15
(10) 管理規約違反者への対処	p16
(11) トラブル発生の有無	p16
(12) トラブルの内容	p17

(13) 管理業務形態	p17
(14) 年間管理委託費	p18
(15) 管理人の有無	p18
(16) 管理人の勤務形態	p19
(17) 管理の満足度	p19
(18) 管理がうまくいっている理由	p20
(19) 管理がうまくいっていない理由	p20

#### **4.共用部分、修繕に関してなど**

(1) 共用部分の保険加入の有無	p21
(2) 共用部分保険内容	p21
(3) 共用部分の専用使用権の設定に関して	p22
(4) 共用部分の専用使用権内訳	p22
(5) 駐車場の台数	p23
(6) 駐車場の使用期間	p23
(7) 駐車場収入の使用用途	p24
(8) 大規模修繕経験の有無	p24
(9) 長期修繕計画作成の有無	p25
(10) 長期修繕計画を作成していない理由	p25
(11) 長期修繕計画の作成者	p26
(12) 工事費用の調達方法	p26
(13) 修繕積立金の月額	p27
(14) 修繕積立金額の決定方法	p27
(15) 1戸当たりの修繕積立金残高	p28
(16) 修繕積立金の滞納戸数割合	p28
(17) 修繕積立金の口座名義	p29
(18) 自治会活動実施状況	p29
(19) 地域活動参加の取り組み状況	p30
(20) 自治会と管理組合の関係	p30
(21) 自治会への加入状況	p31
(22) 高齢者対策実施状況	p31

# 宇治市分譲マンション管理実態調査要領

## 調査の概要

**調査目的** 宇治市内に存する分譲マンション（2以上の区分所有者が存する建物で人の居住の用に供する専有部分のあるものをいう。以下同じ。）の管理の現状を把握し、その結果を分譲マンション管理に係る本市の施策の検討及び実施に活用する。

**調査方法** 宇治市内に存する分譲マンションの全数把握調査（以下、調査1という。）アンケート調査（以下、調査2という。）

**調査地域** 宇治市内全域

**調査時期** 平成16年12月から平成17年4月

**調査対象** 調査1 すべての分譲マンション  
調査2 調査1により把握されたすべての分譲マンションの管理組合及び分譲マンションごとに抽出した一定数（全住戸の約30%）の居住者

**調査内容** 調査1 分譲マンションの基礎的な資料を得ることを目的とし、分譲マンション全数について名称、所在地、戸数等の基本的データを把握し、分譲マンションデータベースを整備する  
具体的な調査項目は建物名称、所在地、棟数、戸数、築年数、構造、階数、管理組合等の有無・連絡先  
調査2 分譲マンション管理の現状、管理者の意識の把握、施策の検討をすることを目的とし、対象者自己記入によるアンケート調査（管理者向け）を行った。

**アンケート回答率** 宇治市の組合数、住戸数、回答が得られた数、回答率は表1のようになっている。

表1

	宇治市内の全数	回答の得られた数	回答率
組合(棟)	73(102)	38(65)	52%
住戸	6710	823	*12%

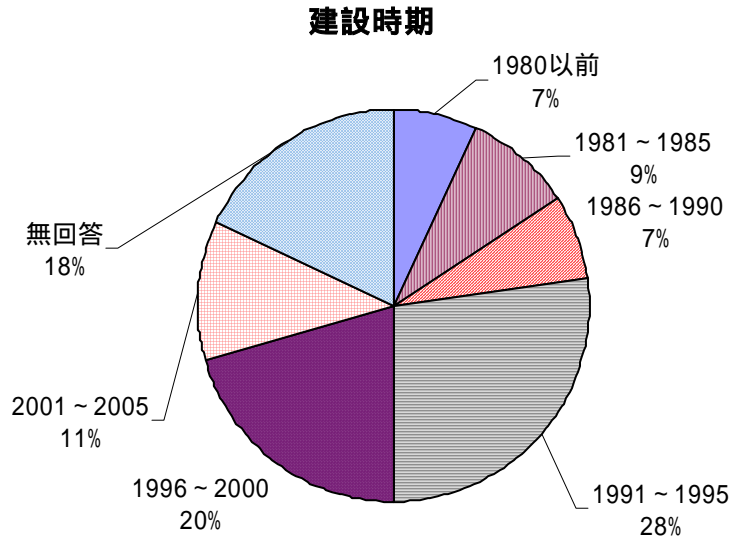
\* 区分所有者全数に対する比率を示し、配布数に対する比率は37%である。

# マンション調査からみたマンションにおける管理の状況

## 1.建設されているマンションの概要

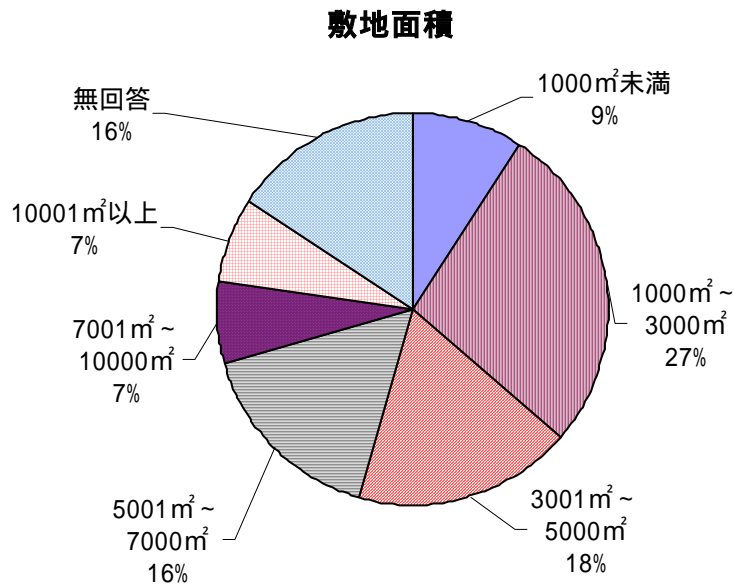
### (1) 建設時期

マンションの建設時期を見てみると「1991～1995年」に建設されたマンションが最も多く28%を占める。次いで「1996～2000年」に建設されたマンションが20%、「2001～2005年」に建設されたマンションが11%を占める。



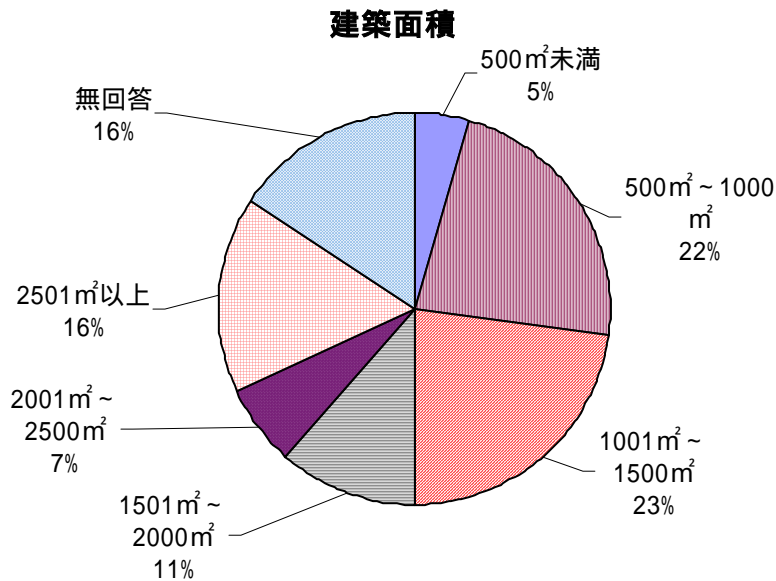
### (2) 敷地面積

敷地面積に関する調査結果である。「1000㎡～3000㎡」のマンションが最も多く27%を占める。「3001㎡～5000㎡」が2番目に多く18%、「5001㎡～7000㎡」が16%である。



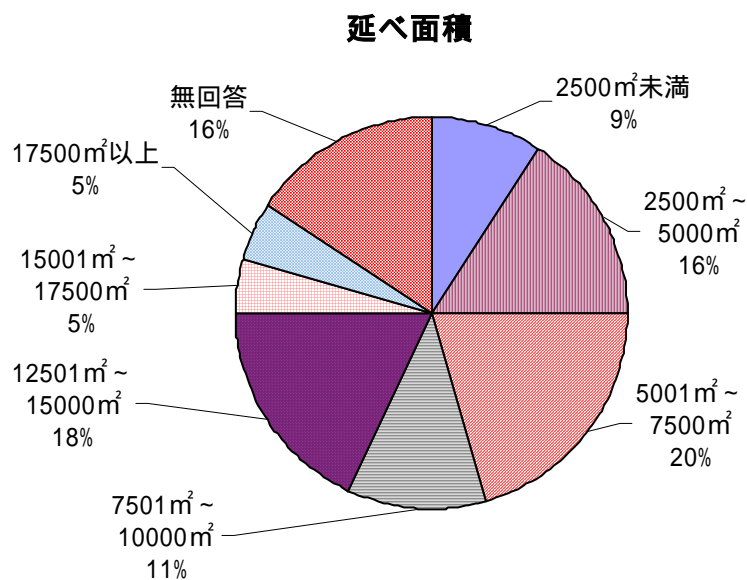
### (3) 建築面積

建築面積に関する調査結果である。「1001 m<sup>2</sup> ~ 1500 m<sup>2</sup>」が最も多く 23%である。「500 m<sup>2</sup> ~ 1000 m<sup>2</sup>」が 22% を占める。1500 m<sup>2</sup>以下が 50% を占めている。1501 m<sup>2</sup>以上は 34% となっている。



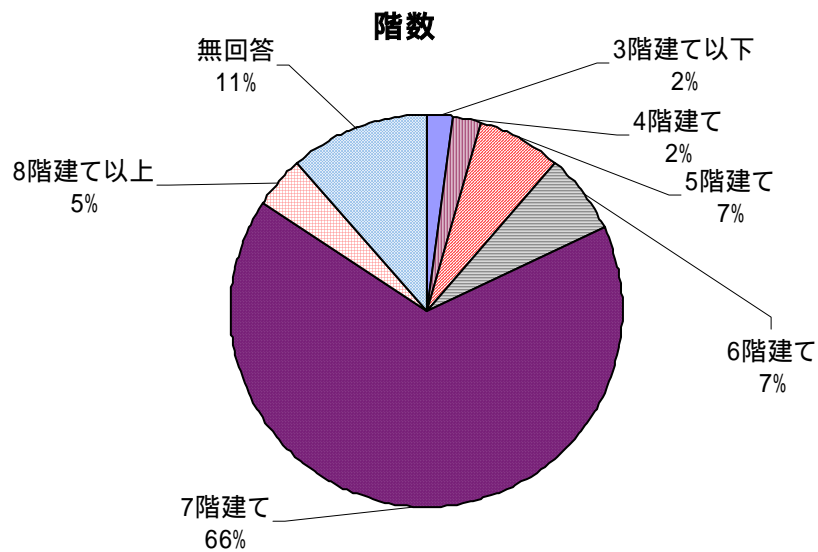
### (4) 延べ面積

延べ面積の調査結果である。最も多いのは「5001 m<sup>2</sup> ~ 7500 m<sup>2</sup>」であり、20% を占めている。次いで「12501 m<sup>2</sup> ~ 15000 m<sup>2</sup>」が 18%、「2500 m<sup>2</sup> ~ 5000 m<sup>2</sup>」が 16% となっている。



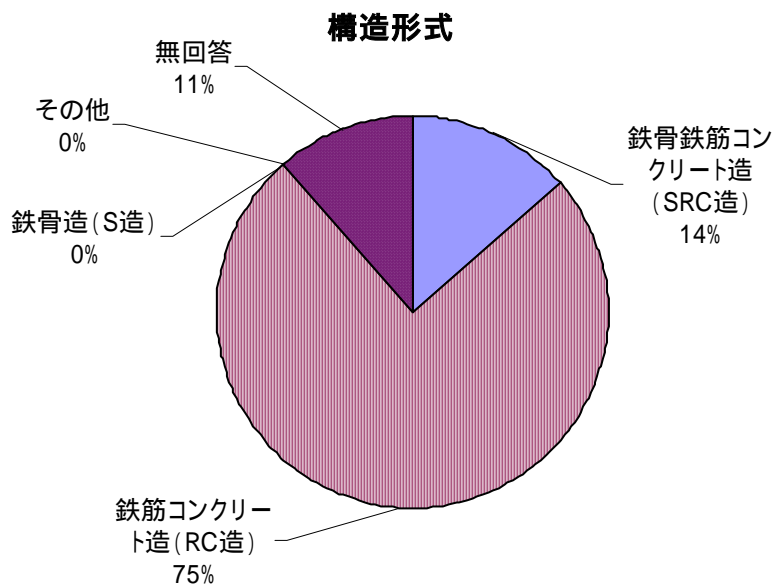
### (5) 階数

マンションの階数に関する調査結果である。「7階建て」が最も多く66%を占める。「7階建て」未満のマンションが18%を占め、「8階建て以上」が5%となっている。



### (6) マンションの構造形式

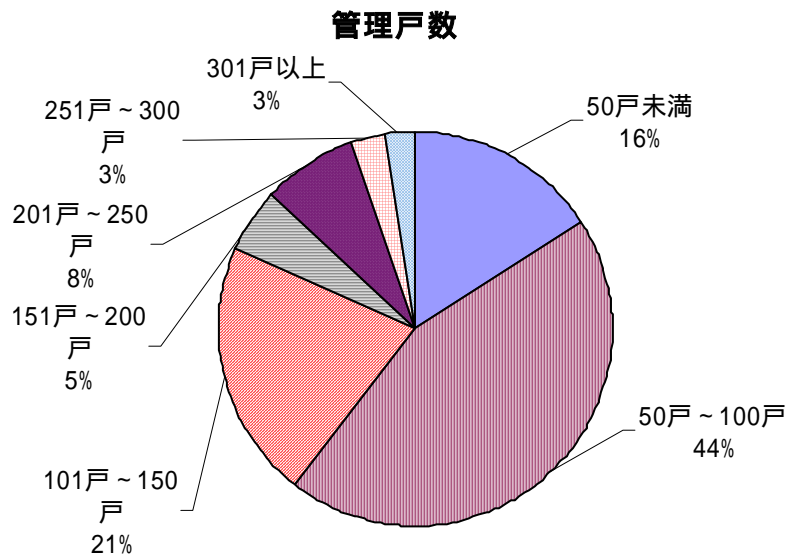
構造形式についての調査結果である。「鉄筋コンクリート造 (RC造)」が最も多く75%である。「鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC造)」は2番目に多く14%を占めている。多くのマンションが「鉄筋コンクリート造 (RC造)」を採用していることがわかる。



## 2.マンション管理戸数、集会、役員について

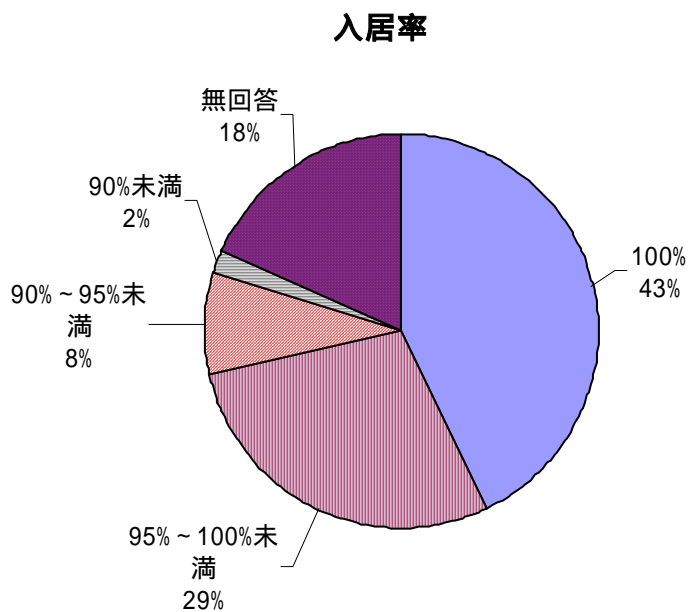
### (1)管理戸数

管理戸数に関する調査結果である。「50戸～100戸」が最も多く44%という割合である。次いで「101戸～150戸」が21%、「50戸未満」が16%となっている。150戸以下が81%を占めている。



### (2)住戸の入居率

住戸の入居率に関する調査結果である。「100%」が最も多く43%を占める。「95%～100%未満」が2番目に多く29%である。次いで「90%～95%未満」が8%を占める。



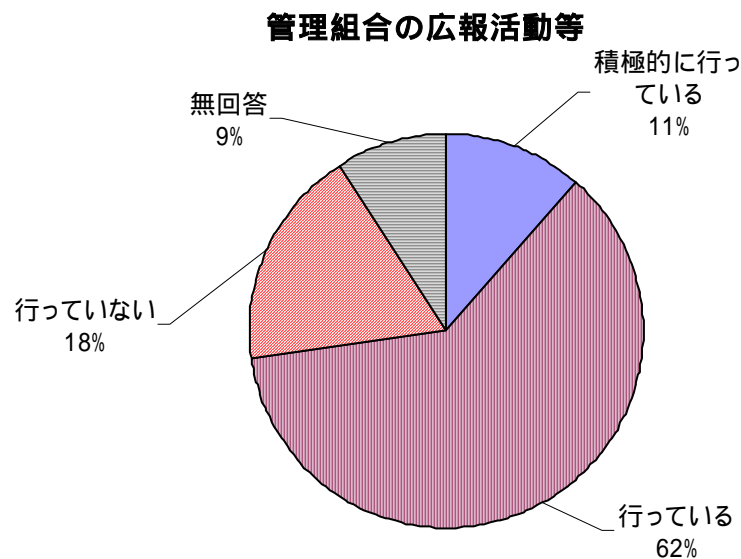


### (3) 店舗の入居状況

店舗の入居状況に関する調査結果である。店舗のあるマンションは3件であった。それぞれのマンションの店舗の入居率は100%であった。

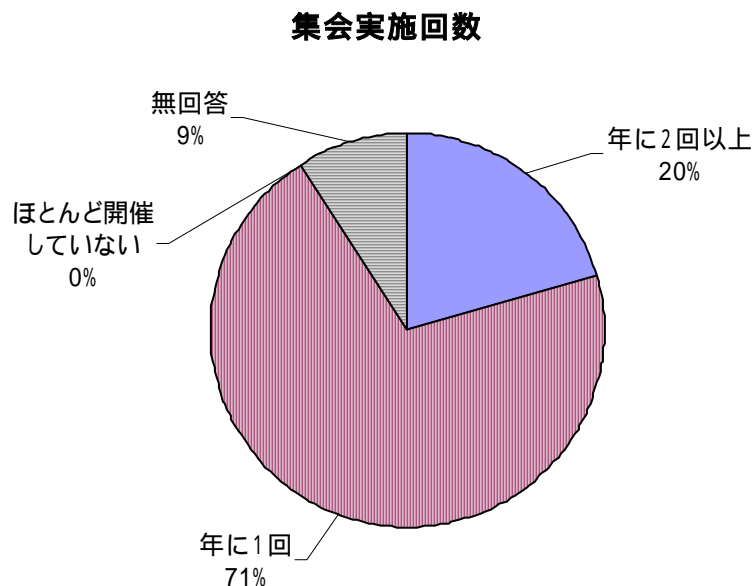
### (4) 管理組合の広報活動などの状況

管理組合の広報活動などの実施状況に関する調査結果である。管理組合の広報活動などを「行っている」という回答は62%である。「積極的に行っている」とする回答は11%である。両者を合わせると73%が管理組合の広報活動などを行っているというマンションの管理形態の住民調査の結果である。



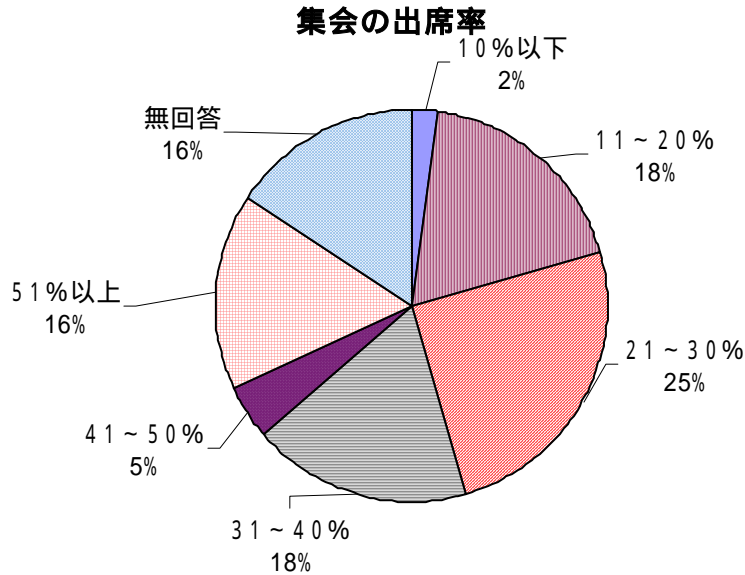
### (5) 集会の実施回数

集会の実施回数に関する調査結果である。実施回数が「年に1回」とする回答が71%となっている。「年に2回以上」とする回答は20%であった。「ほとんど開催していない」という回答は0%であり、毎年1回以上実施しているマンションが9割以上となっている。



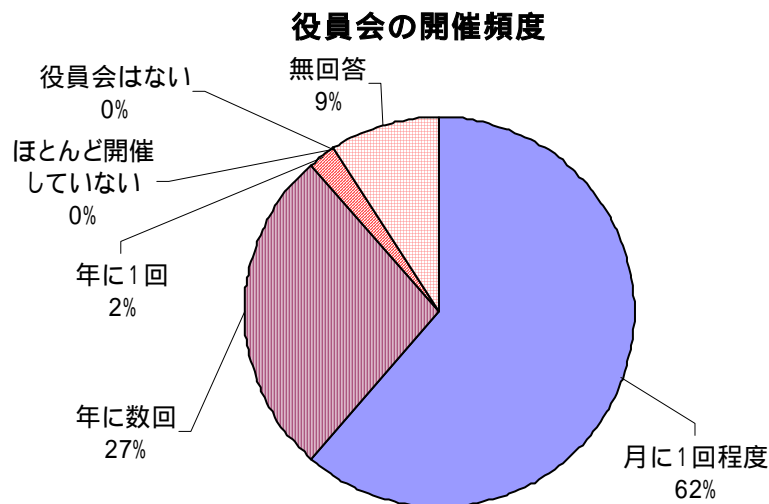
### (6) 集会の出席率

集会の出席率に関する調査結果である。集会の出席率が「21～30%」という回答が最も多く25%を占めている。「11～20%」、「31～40%」という回答が18%となっている。集会の出席率50%以下のマンションが68%となっている。逆に集会の出席率「51%以上」という回答は16%である。



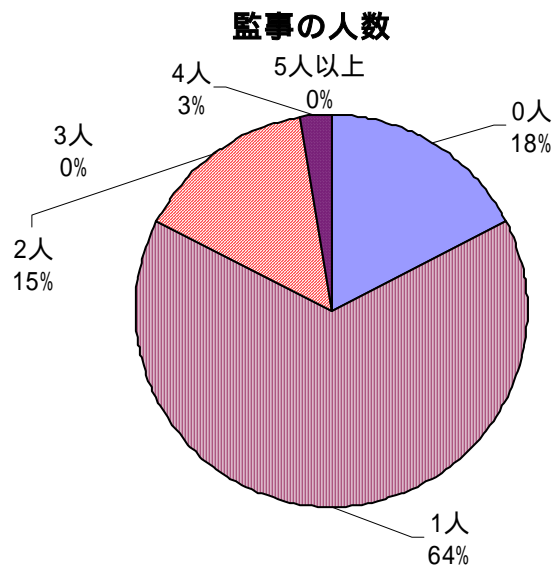
### (7) 役員会の開催頻度

役員会の開催頻度に関する調査結果である。最も多いのは「月に1回程度」とする回答であり62%を占める。次いで「年に数回」という回答が27%である。年に複数回役員会を開催しているマンションが多いことがわかる。



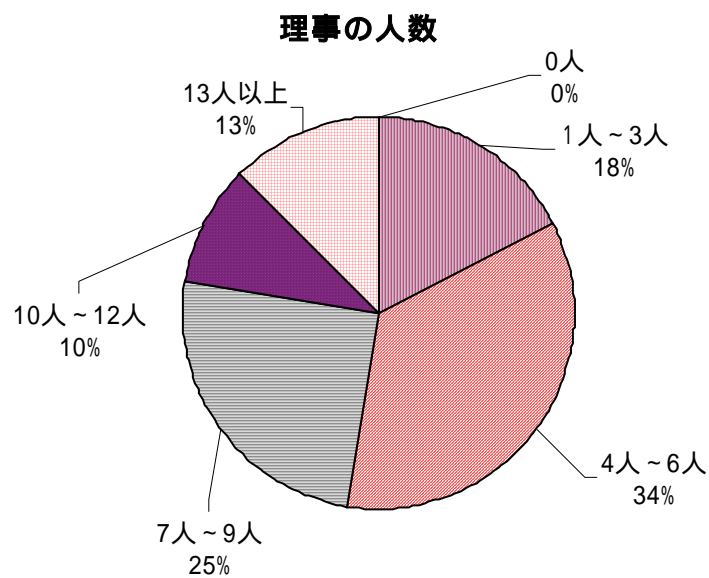
### (8) 監事の人数

監事の人数についての調査結果である。監事の人数を「1人」としているマンションが64%を占めている。監事を定めていないとする回答は18%である。監事を「2人」置いているマンションは15%である。



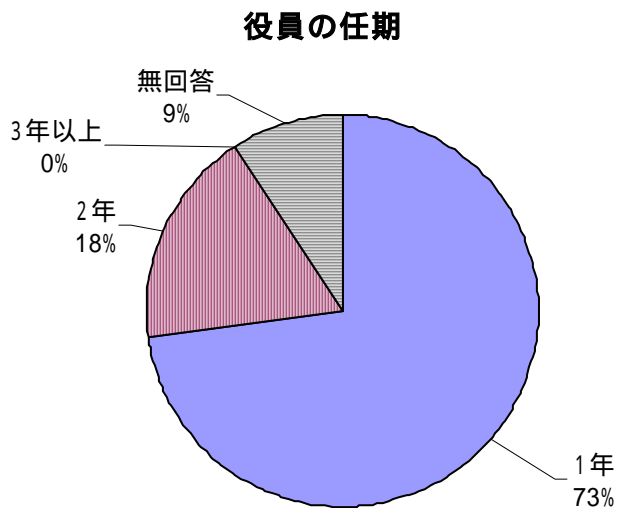
### (9) 理事の人数

理事の人数についての調査結果である。理事の人数を「4人～6人」としているマンションが最も多く34%を占めている。次いで「7人～9人」定めているマンションが25%となっている。



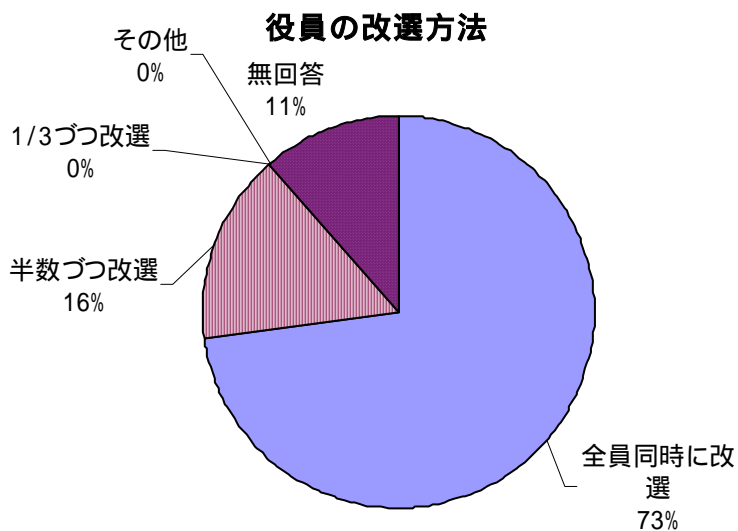
#### (10) 役員の任期

役員の任期に関する調査結果である。最も多いのは「1年」とする回答であり、73%を占める。次いで多いのは「2年」という回答であり18%を占めている。「3年以上」という回答はなく役員の任期は1,2年であるマンションが多いことがわかる。



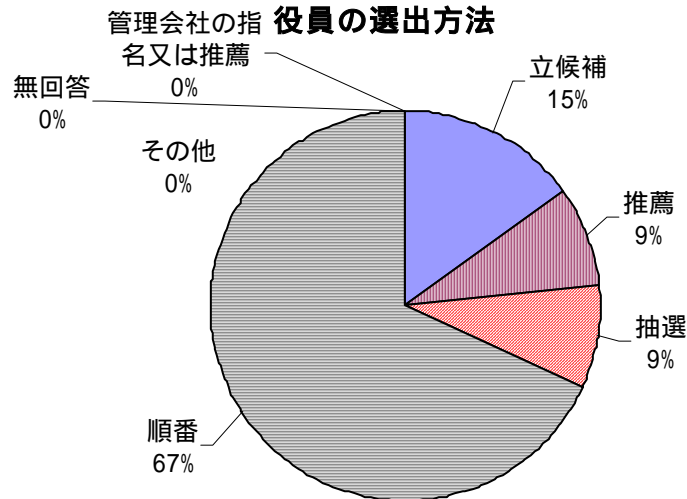
#### (11) 役員の改選方法について

役員の改選方法に関する調査結果である。「全員同時に改選」が最も多く73%を占める。次いで多いのが「半数ずつ改選」であり16%を占めている。多くのマンションが「全員同時に改選」という方法を採用していることがわかる。



## (12) 役員の選出方法

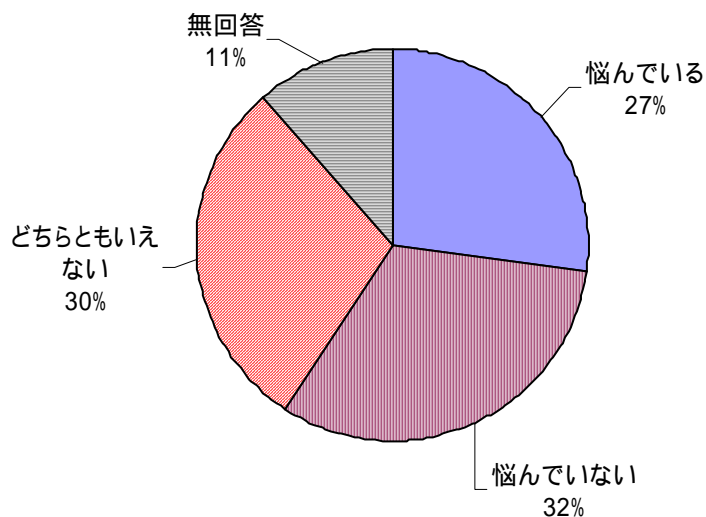
役員の選出方法に関する調査結果である。最も多い選出方法が「順番」という方法であり、67%を占めている。次いで多いのが「立候補」という方法であり15%を占める。「順番」という方法で役員を選出しているマンションが多いことがわかる。



## (13) 役員のなり手について悩んでいるか

役員のなり手不足について悩んでいるかという質問に対する回答結果である。「悩んでいない」とする回答が32%を占めている。一方で「悩んでいる」という回答は27%である。役員のなり手不足について悩んでいるマンションが少なからずあることがわかる。

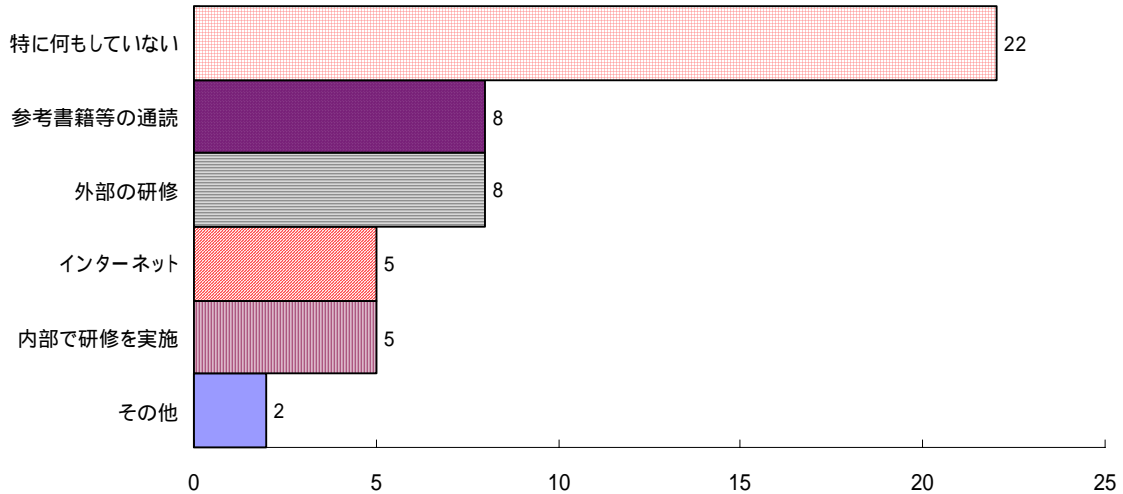
### 役員なり手不足について悩んでいるか



#### (14) マンション管理の知識の習得方法

マンション管理に関する知識の習得方法についての調査結果である。「特に何もしていない」という回答が最も多く 22 件。次いで「参考書籍等の通読」、「外部の研修」がそれぞれ 8 件となっている。

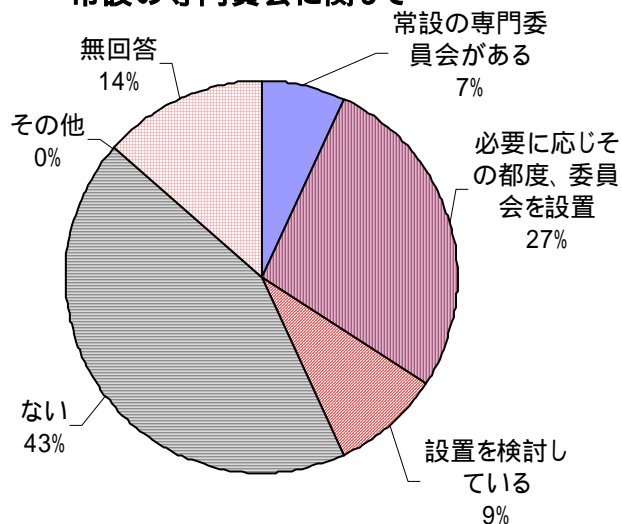
マンション管理の知識の習得方法



#### (15) 常設の専門委員会に関して

役員会以外に常設の専門委員会があるかどうかという質問に対する回答結果である。最も多いのは常設の専門委員会は「ない」とする回答であり 43% を占める。次いで多いのは「必要に応じてその都度、専門委員会を設置」という回答が 27% である。「常設の専門委員会」があるとした回答は 7% である。専門委員会を常設しているマンションが少ないことがわかる。

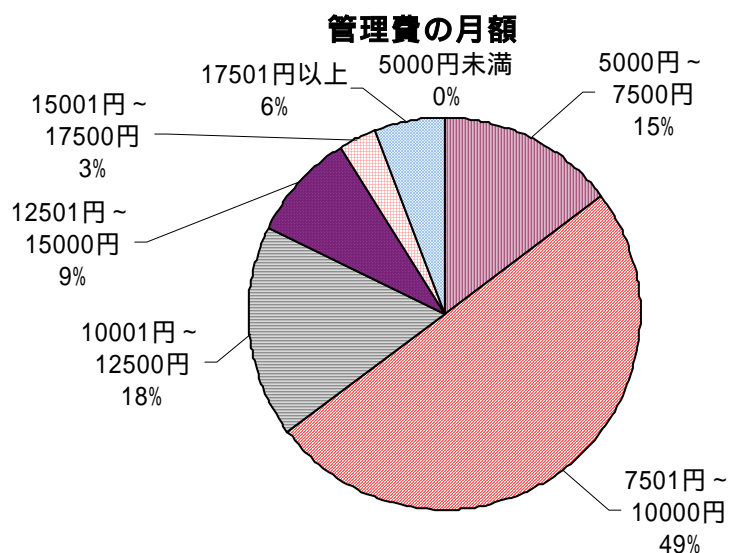
常設の専門員会に関して



### 3.マンション管理費、管理規約、管理実態について

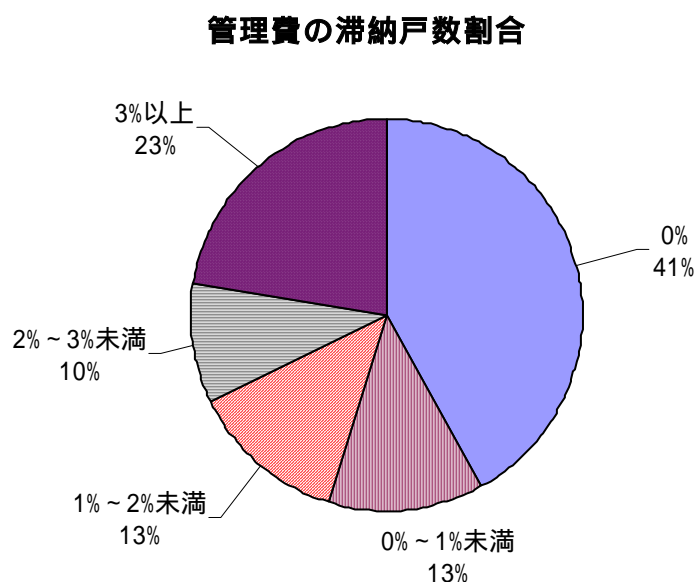
#### (1)管理費の月額

1戸当たりの管理費の月額に関する調査結果である。最も多いのは「7501円～10000円」であり49%を占める。「5000円～7500円」を合わせると、1戸当たりの管理費の月額10000円以下は64%を占める。10000円以上は36%を占める結果となった。



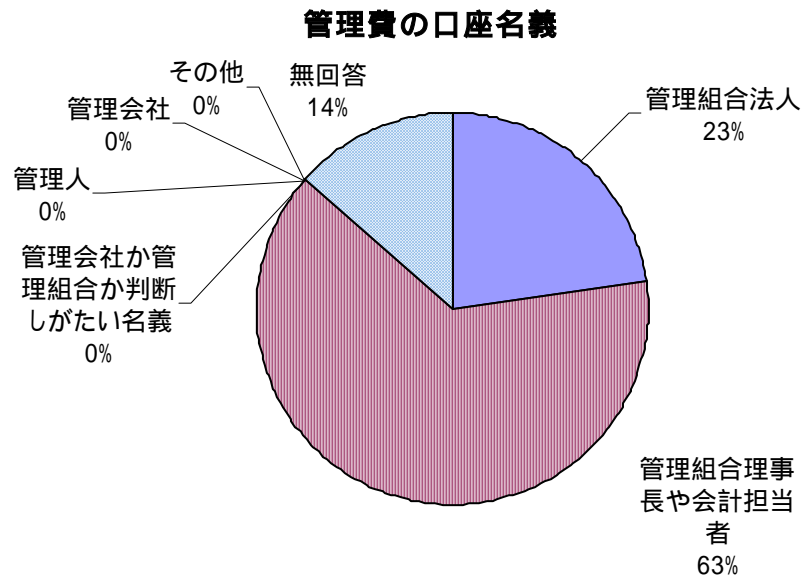
#### (2)管理費の滞納戸数割合

管理費の滞納戸数割合である。滞納戸数割合が「0%」は41%を占める。次いで多いのが「3%以上」という回答であり23%を占める。すべての管理戸数において管理費を徴収できていないマンションが59%あることがわかる。



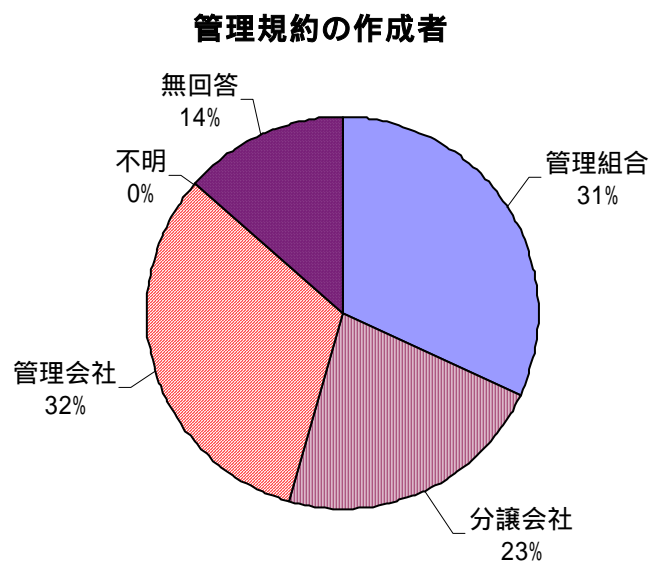
### (3) 管理費の口座名義

管理費の口座名義に関する調査結果である。最も多いのは「管理組合理事長や会計担当者」という回答であり 63%を占めている。ついで多いのが「管理組合法人」であり 23%である。回答の得られたマンションのすべてが管理組合関係を管理費の口座名義にしている。



### (4) 管理規約作成者

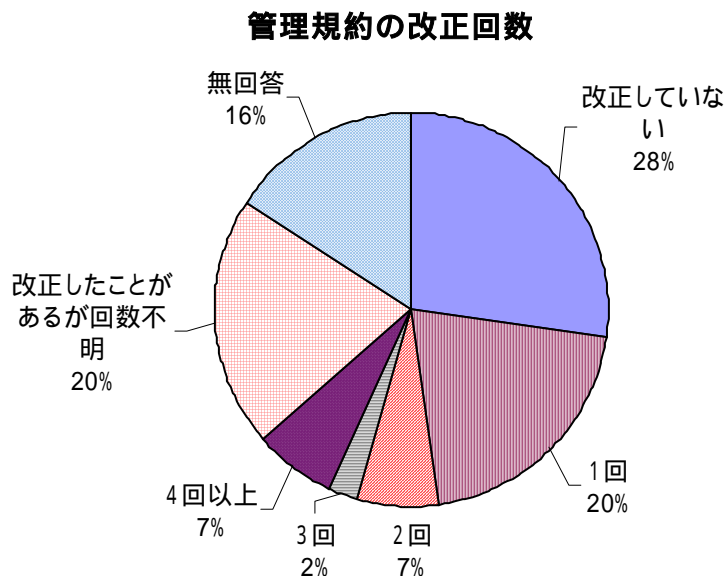
管理規約の作成者における調査結果である。最も多い管理規約作成者は「管理会社」であり 32%を占める。ほぼ同じ割合で「管理組合」が 31%で続く。





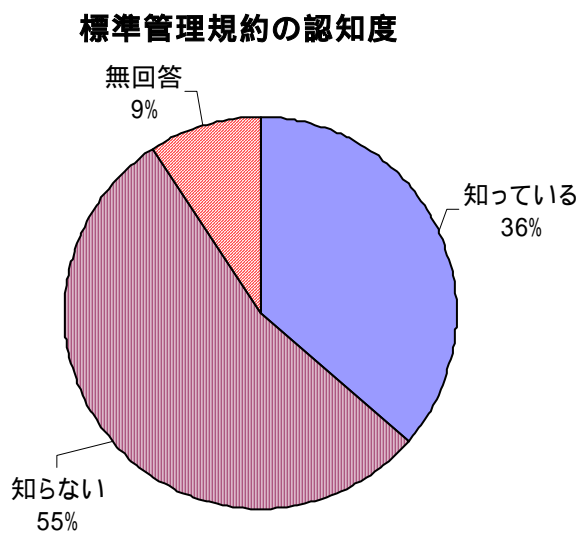
#### (5) 管理規約の改正回数

管理規約の改正回数に関する調査結果である。「改正していない」が1番多く28%となっている。次いで「1回」「改正したことがあるが回数不明」という回答が20%である。1回以上改正したことがあるという回答が56%を占め「改正していない」より多いという結果である。



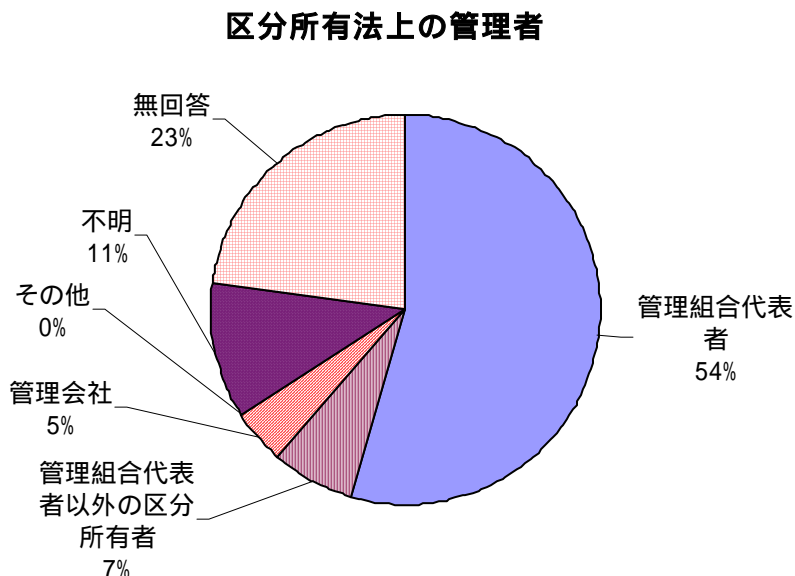
#### (6) 標準管理規約の認知度

標準管理規約に関する認知度の調査結果である。「知らない」という回答が55%と過半数を超えている。一方で「知っている」という回答は36%である。



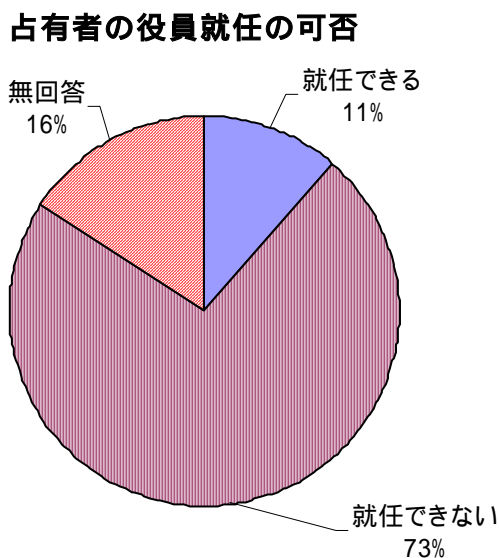
### (7) 区分所有法上の管理者

区分所有法上の管理者についての調査結果である。「管理組合代表者」という回答が最も多く54%となっている。次いで多いのが「管理代表者以外の区分所有者」であり7%となっている。管理組合代表者を区分所有法上の管理者にしているマンションが多いことがわかる。



### (8) 占有者の役員就任の可否

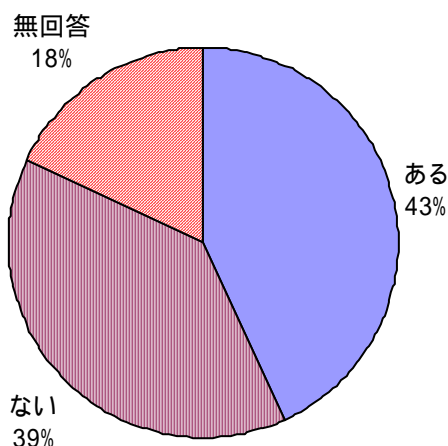
占有者の役員就任が可能かという質問に対する調査結果である。「就任できない」が73%である。それに対して「就任できる」という回答は11%である。占有者は役員就任できないとするマンションが多いことがわかる。



### (9) 管理規約違反の有無

管理規約違反の有無についての調査結果である。管理規約違反が「ある」とする回答は43%である。一方で管理規約違反が「ない」とする回答は39%である。管理規約違反があるという回答をするマンションのほうが多い結果となっている。

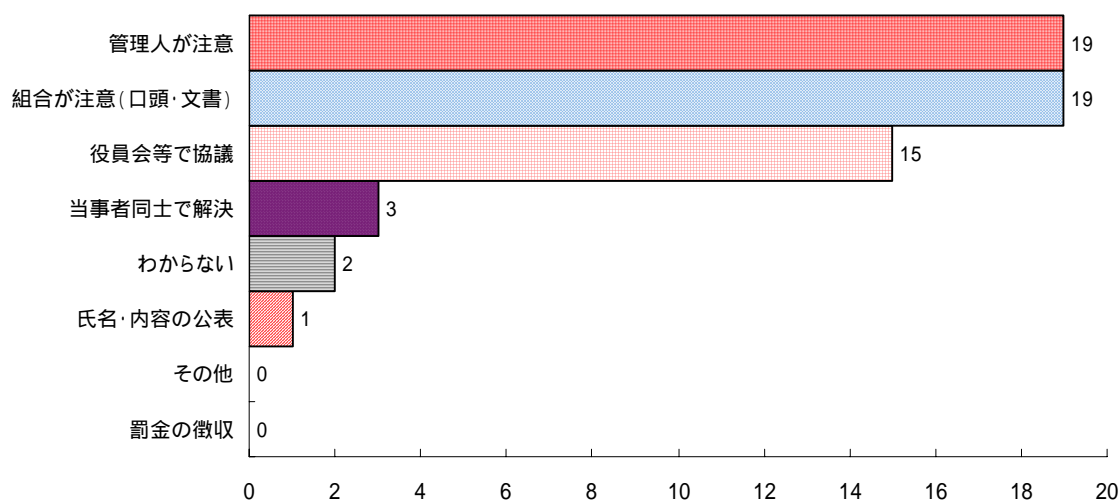
#### 管理規約違反の有無



### (10) 管理規約違反者への対処

管理規約違反の有無における質問に対して、管理規約違反が「ある」とした回答のうち、その対処に関する調査結果である。「管理人が注意」「組合が注意（口頭・文書）」という回答がそれぞれ19件で最も多い。次いで「役員会等で協議」が15件となっている。管理者側が注意等をするという回答が上位を占めている。

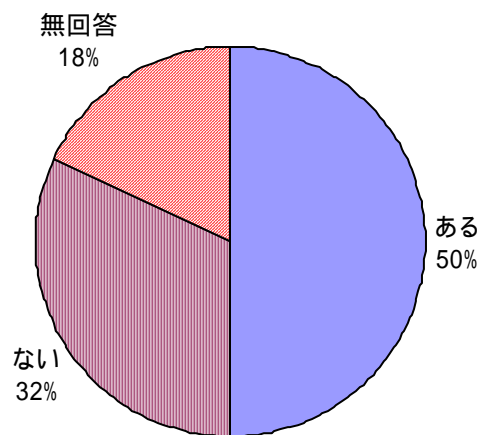
#### 管理規約違反者への対処



### (11)トラブル発生の有無

トラブル発生の有無に関する調査結果である。トラブルが「ある」という回答は50%である。一方でトラブルが「ない」とする回答は32%である。トラブルが「ある」という回答が「ない」という回答を上回る結果となった。

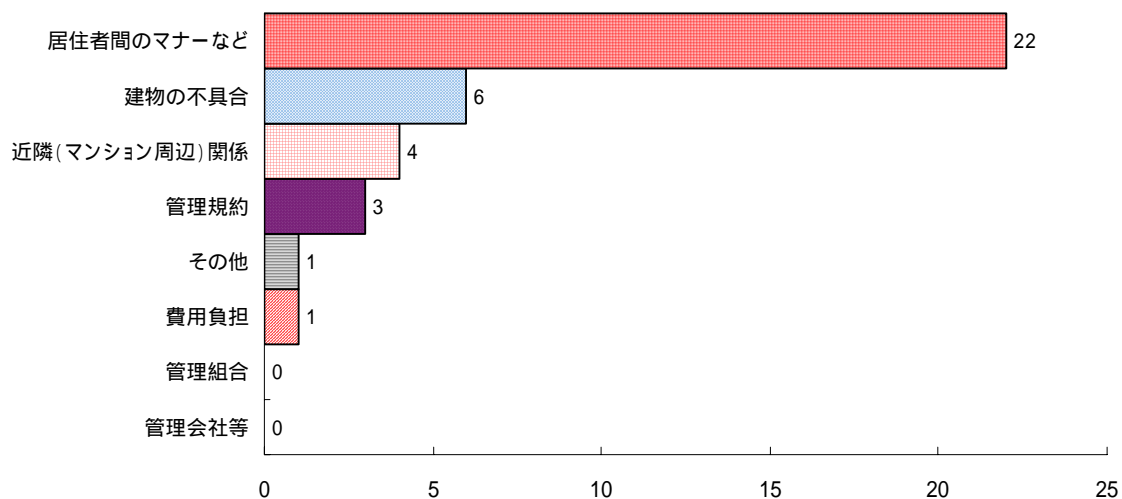
#### トラブル発生の有無



### (12)トラブルの内容

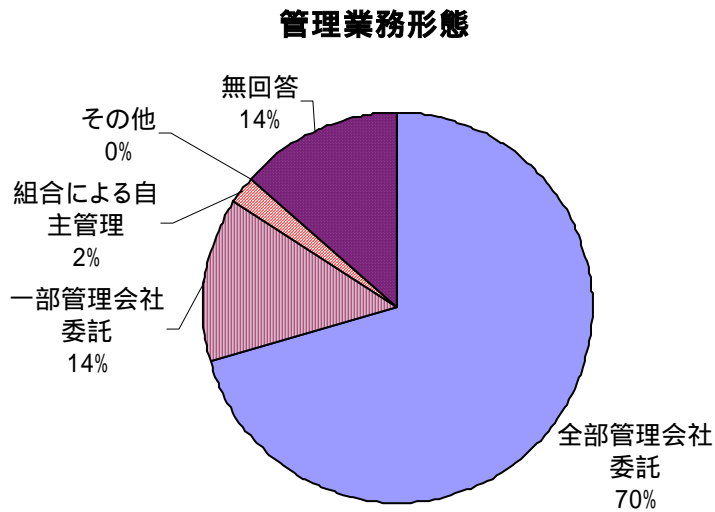
トラブルの有無に関する質問において、「居住者間のマナー」についてのトラブルが最も多く、「建物の不具合」という回答が次いで多い。

#### トラブルの内容



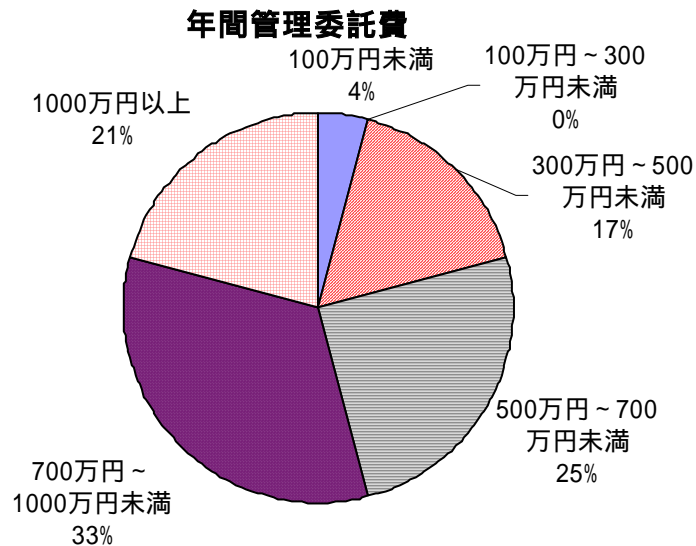
### (13) 管理業務形態

管理会社への管理の委託については、70%が全部管理会社への委託となっている。14%が一部管理会社への委託で、ほとんどの組合が全部管理会社委託している結果となった。



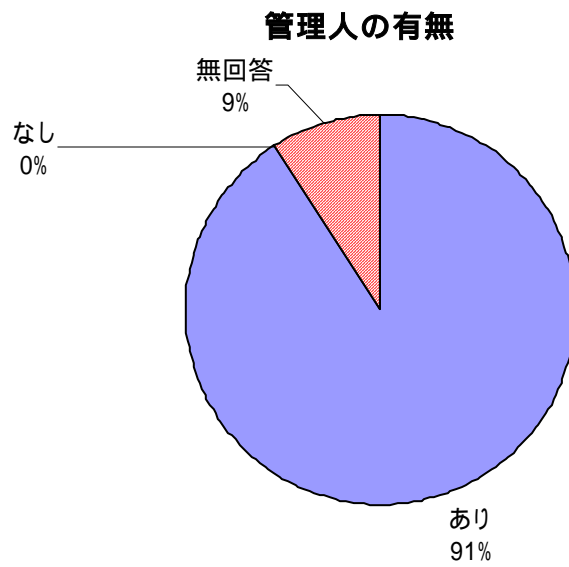
### (14) 年間管理委託費

管理委託会社への年間管理委託費は700万円～1000万円未満が33%で一番多く、1000万円以上が21パーセント、100万円未満の委託費用も少数見られた。全部管理会社に委託して管理戸数の多い場合は高額、一部管理会社委託して管理戸数の少ない場合は委託費用が少ない傾向となっている。



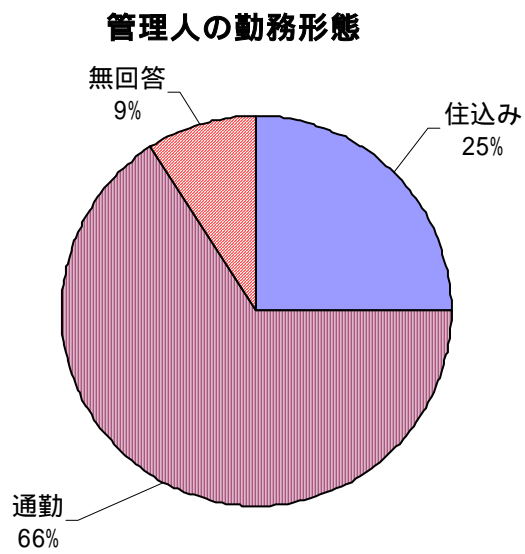
(15) 管理人の有無

回答のあったすべてのマンションで管理人を定めている。



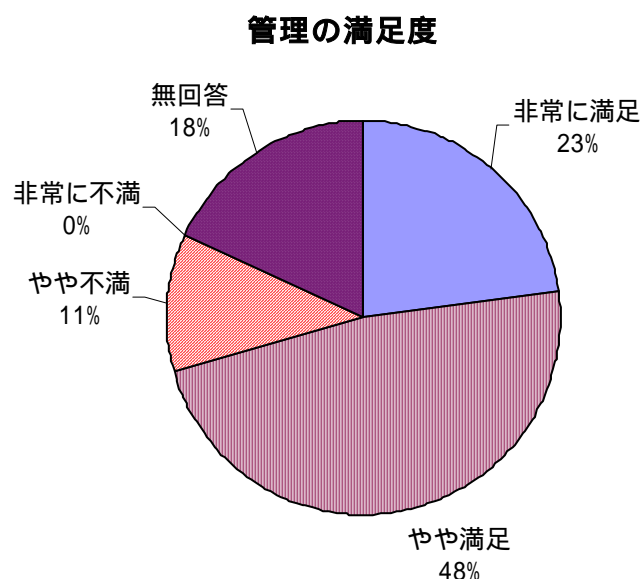
(16) 管理人の勤務形態

通勤の管理人が 66%を占め、住込みの管理人の割合よりも多い。



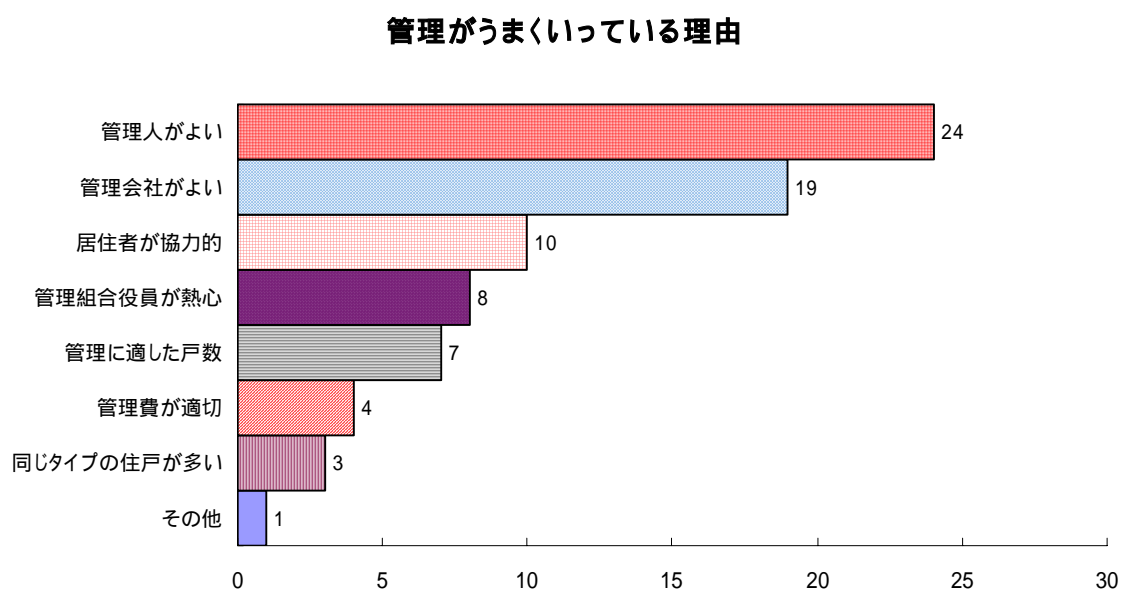
### (17) 管理の満足度

管理状況についての調査結果である。「やや満足」「非常に満足」という回答が多く、「やや不満」という回答も少数あり、非常に不満という回答は0%であった。



### (18) 管理がうまくいっている理由

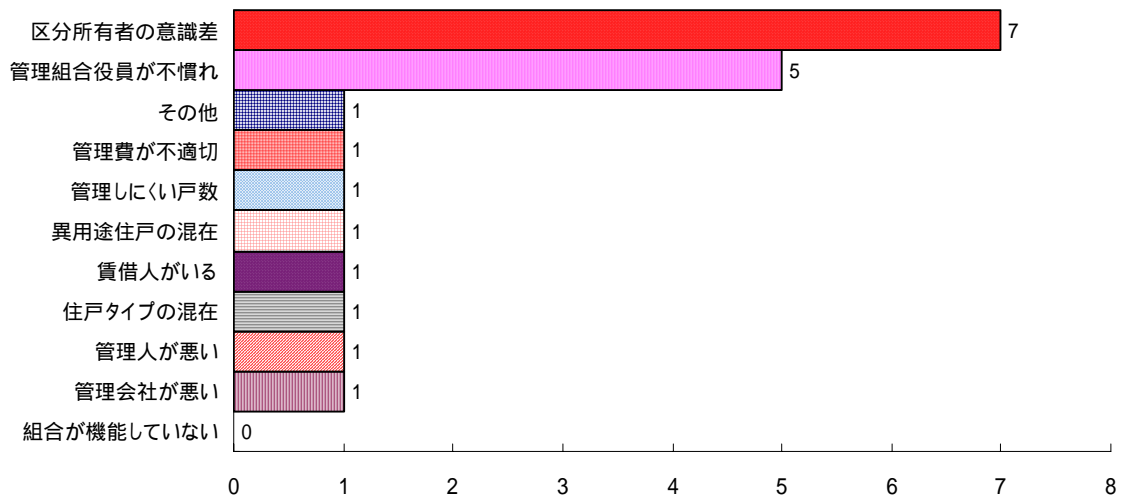
管理の満足度の質問で満足という回答をした理由についての調査結果である。「管理人がよい」という回答が最も多い。「管理会社がよい」という回答が次いで多い。



#### (19) 管理がうまくいっていない理由

管理の満足度の質問で不満という回答をした理由についての調査結果である。「区分所有者の意識差」という回答が最も多い。住民間での意識差を理由に挙げる一方で「管理組合役員が不慣れ」など管理者側が要因と答える回答も多く挙げられた。

#### 管理がうまくいっていない理由

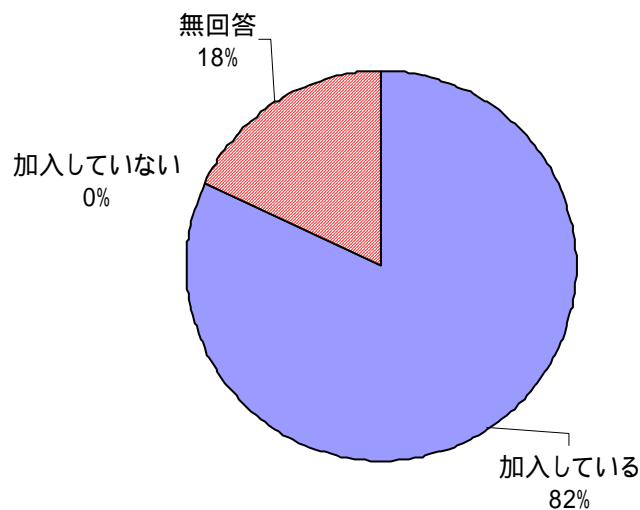


#### 4. 共用部分、修繕に関してなど

##### (1) 共用部分の保険加入の有無

共用部分に対する保険加入の有無についての調査結果である。「加入している」という回答が82%である。「加入していない」という回答は0%である。無回答を除く全管理組合が共用部分に対して保険に加入しているという結果が得られた。

#### 共用部分の保険加入の有無

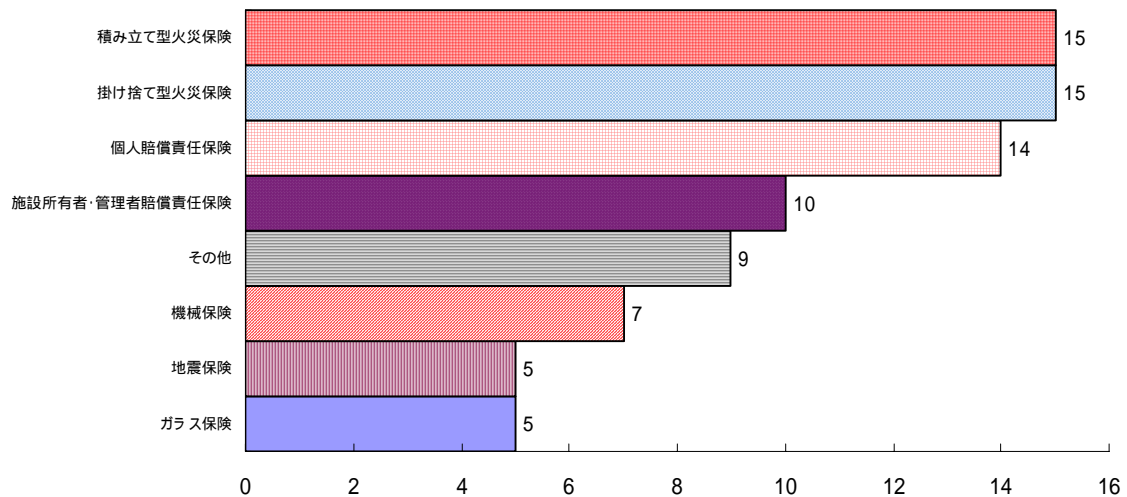




## (2) 共用部分保険内容

共用部分に対して保険に加入しているという回答の内、その保険内容の調査結果である。「積み立て型火災保険」、「掛け捨て型火災保険」が最も多く、それぞれ15件となっている。次いで多いのが「個人賠償責任保険」であり14件となっている。

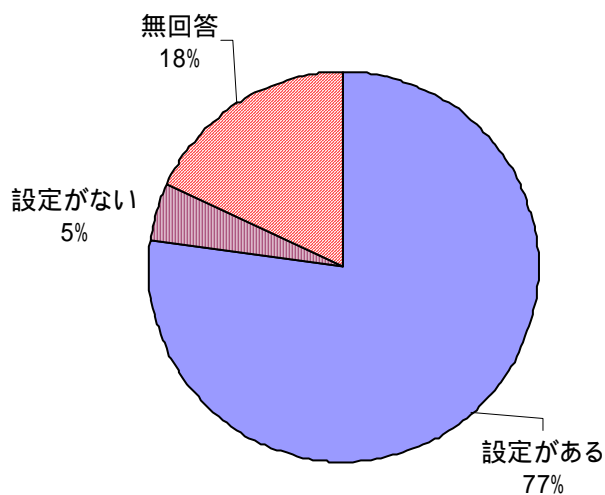
### 共用部分保険内容



## (3) 共用部分の専用使用权の設定に関して

共用部分の専用使用权の設定に関する調査結果である。共用部分の専用使用权の「設定がある」という回答は77%を占める。一方で共用部分の専用使用权の「設定がない」とした回答は5%である。多くのマンションが共用部分に対して専用使用权の設定があることがわかる。

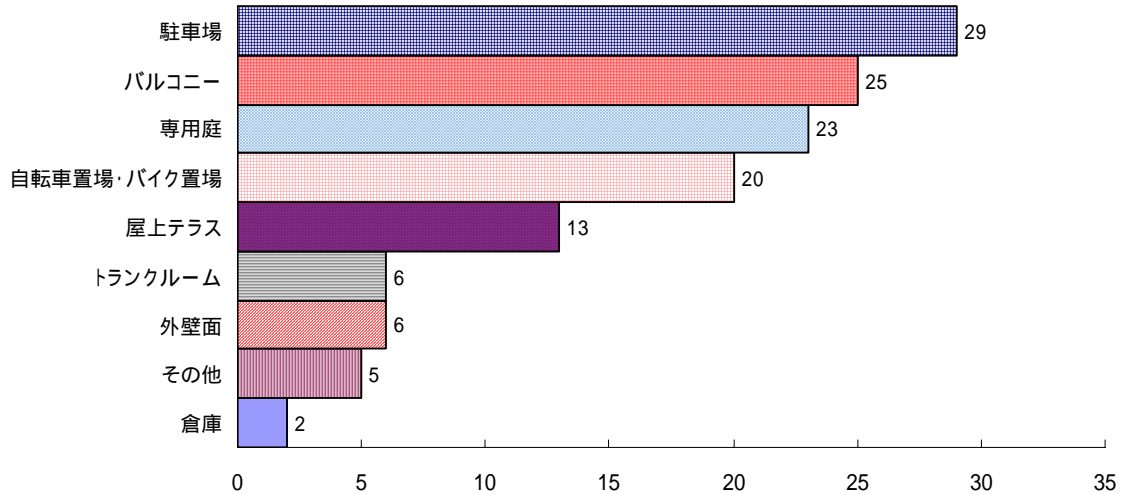
### 共用部分専用使用权の設定に関して



#### (4) 共用部分の専用使用権内訳

共用部分専用使用権があるという回答の内、その内容に関する調査結果である。「駐車場」という回答が最も多く 29 件である。次いで「バルコニー」が 25 件、「専用庭」が 23 件と続く。

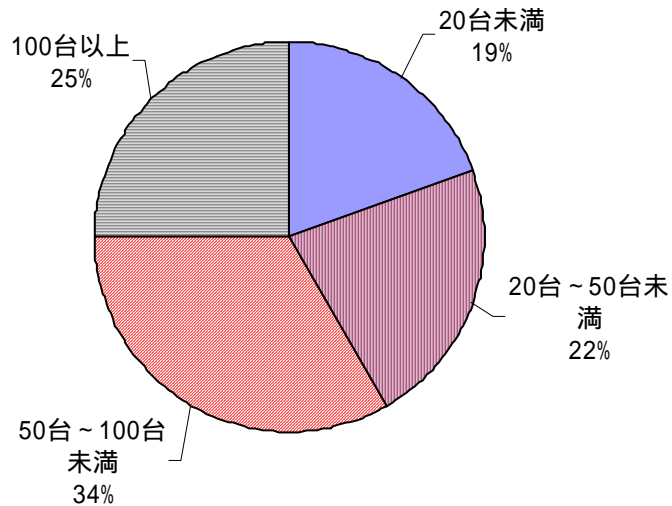
#### 共用部分専用使用権内訳



#### (5) 駐車場の台数

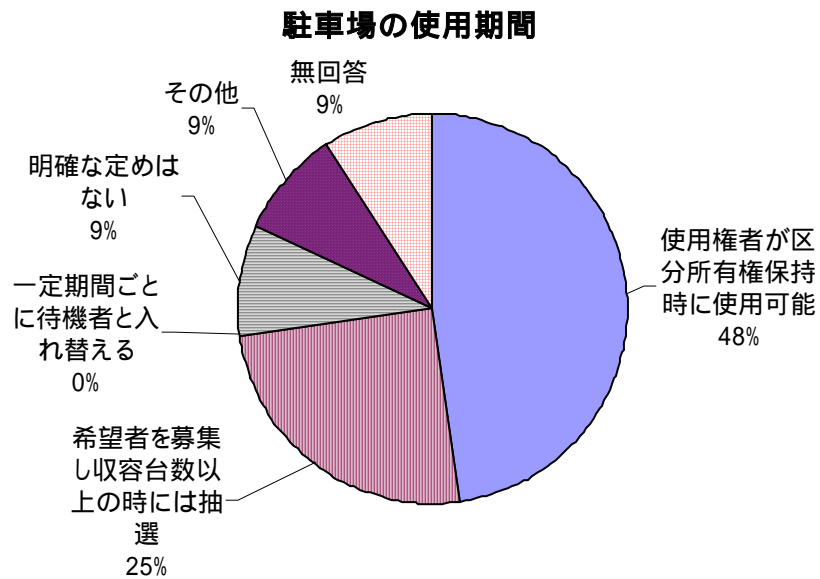
駐車場の台数に関する調査結果である。「50 台～100 台未満」という回答が最も多く 34% を占める。「100 台以上」が 2 番目に多く 25% となっている。

#### 駐車場の台数



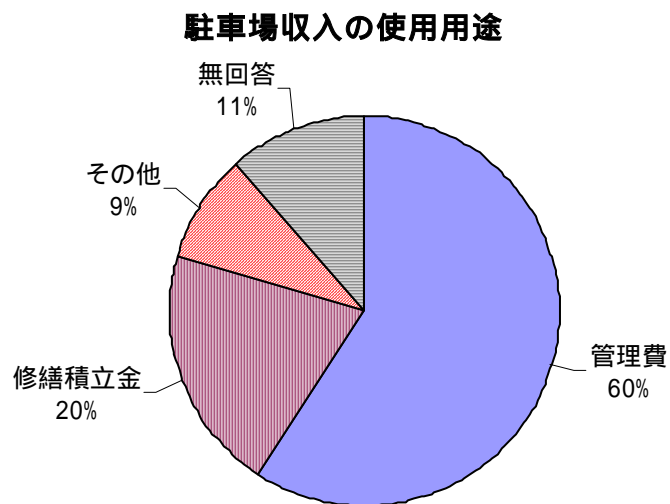
### (6) 駐車場の使用期間

駐車場の使用期間に関する調査結果である。「使用権者が区分所有権保持時に使用可能」という回答が48%である。



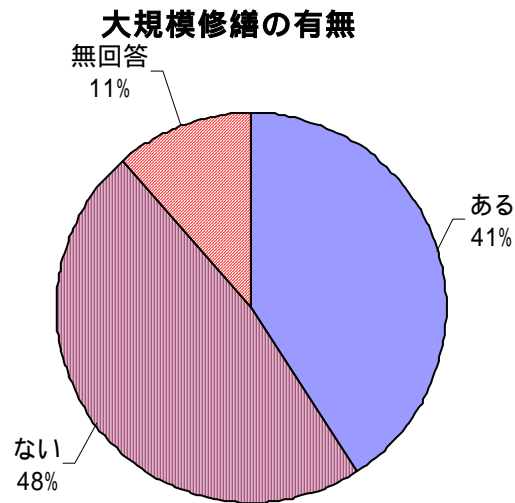
### (7) 駐車場収入の使用用途

駐車場収入の使用用途に関する調査結果である。「管理費」に使用するという回答が最も多く60%である。「修繕積立金」に使用するという回答は20%となっている。



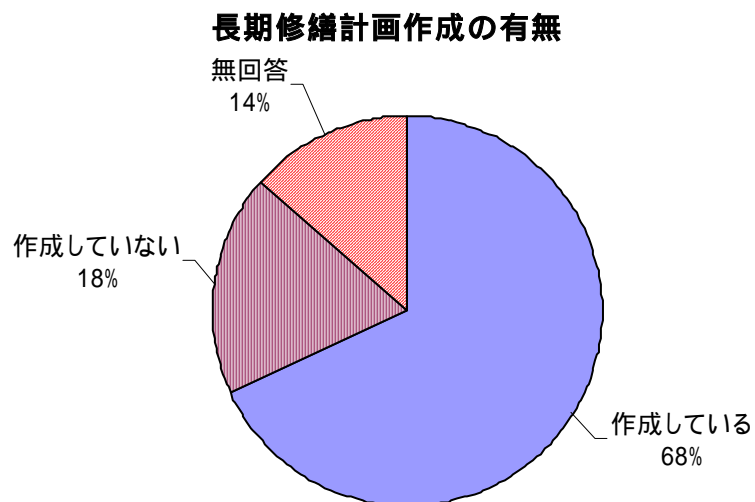
#### (8)大規模修繕経験の有無

大規模修繕経験の有無に関する調査結果である。大規模修繕経験が「ない」とする回答が48%を占める。一方で大規模修繕経験が「ある」とする回答は41%である。



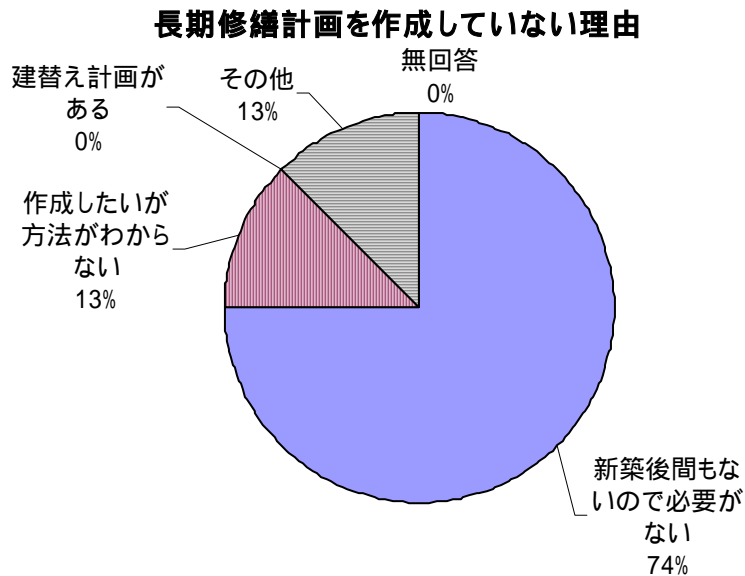
#### (9)長期修繕計画作成の有無

長期修繕計画作成の有無に関する調査結果である。長期修繕計画を「作成している」という回答は68%である。長期修繕計画を「作成していない」とする回答は18%である。長期修繕計画を作成しているマンションが多いことがわかる。



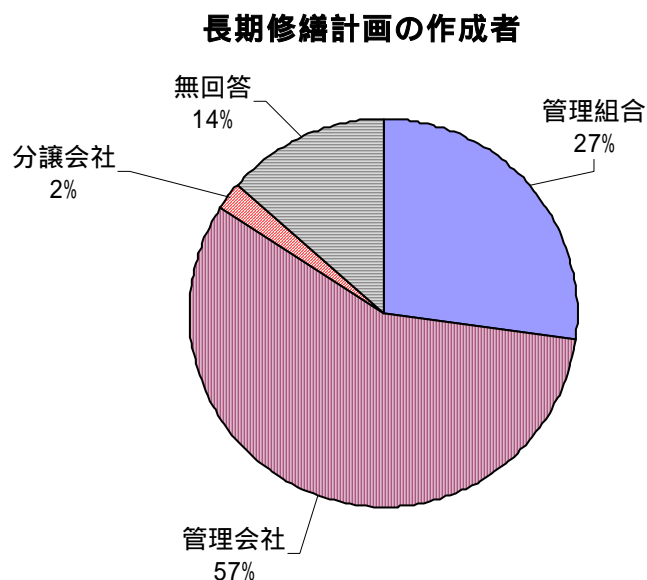
(10) 長期修繕計画を作成していない理由

長期修繕計画作成の有無に対して「作成していない」という回答の内、その理由に関する調査結果である。長期修繕計画を作成していない理由で最も多い理由は「新築後間もないので必要がない」であり、74%を占めている。次いで多い理由は「作成したいが方法がわからない」であり13%を占めている。



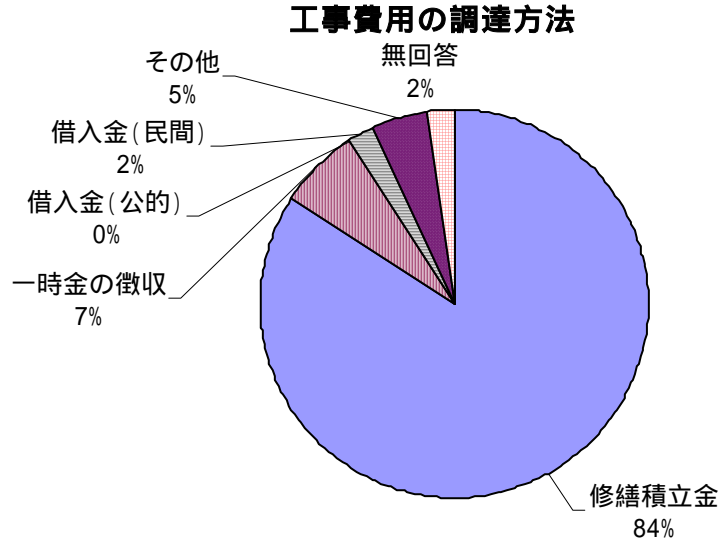
(11) 長期修繕計画の作成者

長期修繕計画作成の有無に対して「作成している」という回答を挙げたマンションについて、その作成者に関する調査結果である。長期修繕計画の作成者は「管理会社」とする回答は57%である。長期修繕計画の作成者は「管理組合」とする回答は27%である。



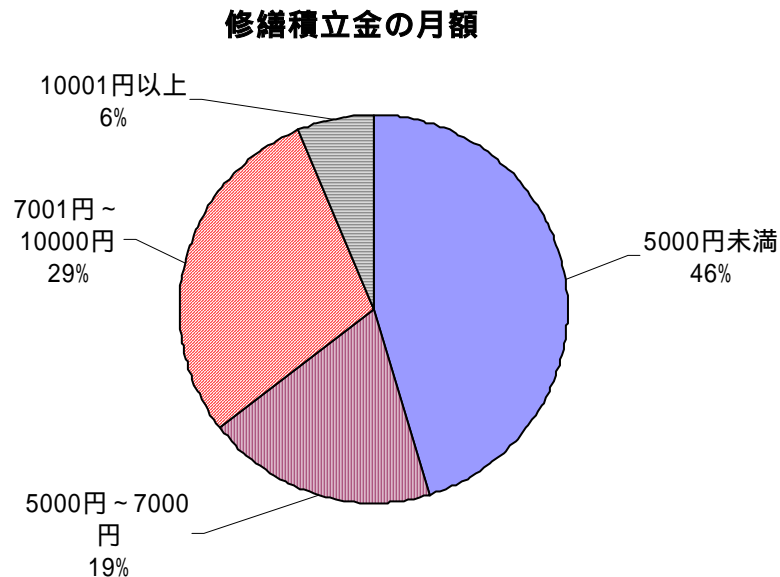
(12) 工事費用の調達方法

工事費用の調達方法に関する調査結果である。最も多い回答は「修繕積立金」であり84%を占める。次いで多いのが「一時金の徴収」という回答で7%である。工事費用の調達方法において多くのマンションが「修繕積立金」という方法を採用していることがわかる。



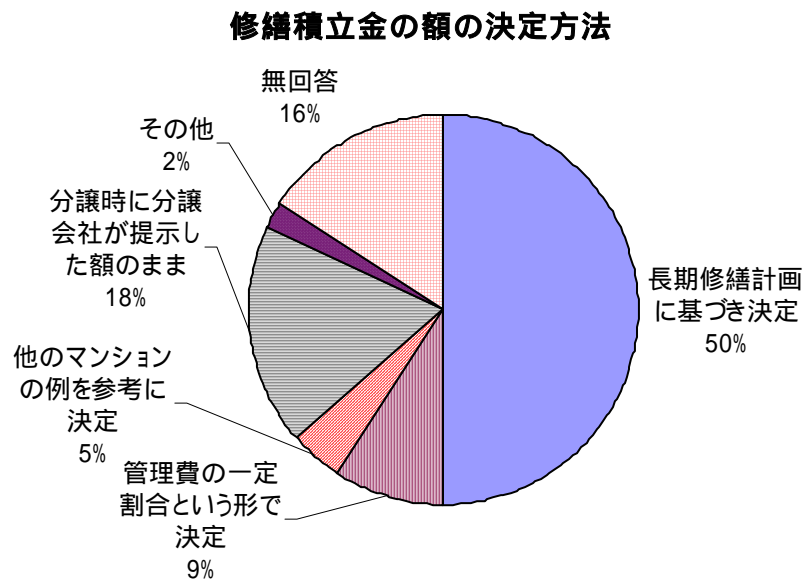
(13) 修繕積立金の月額

修繕積立金において1戸当たりの月額に関する調査結果である。最も多いのは「5000円未満」という回答であり46%を占める。2番目に多いのは「7001円以上～10000円」であり29%である。



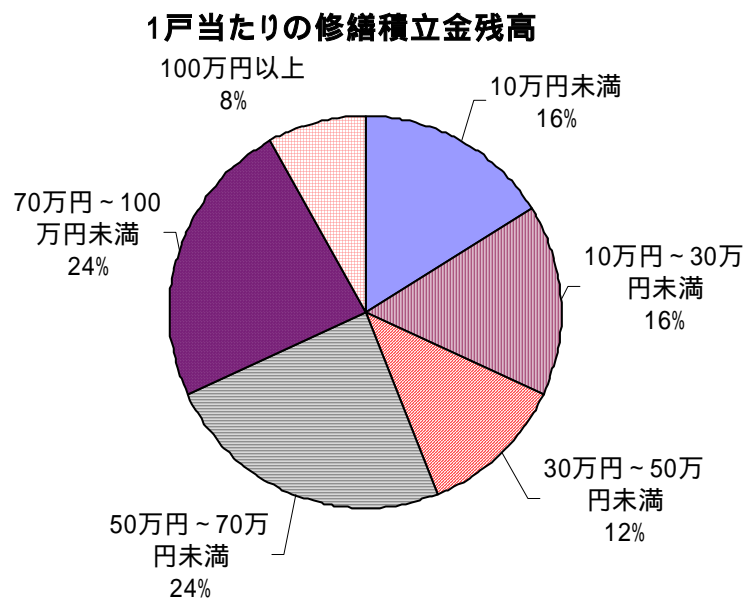
#### (14) 修繕積立金額の決定方法

修繕積立金の額の決定方法に関する調査結果である。「長期修繕計画に基づき決定」が50%を占め最も多い。次いで「分譲時に分譲会社が提示した額のまま」という回答が18%である。



#### (15) 1戸当たりの修繕積立金残高

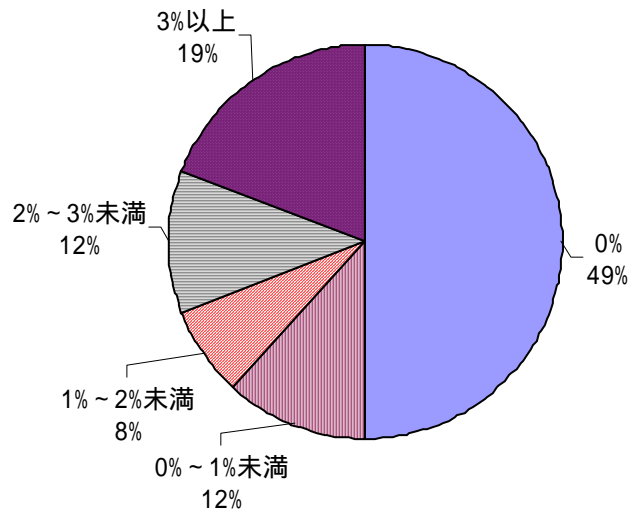
修繕積立金における1戸当たりの修繕積立金残高に関する調査結果である。「50万円～70万円未満」、「70万円～100万円未満」が共に24%であり最も多い。



#### (16) 修繕積立金の滞納戸数割合

修繕積立金の滞納戸数割合に関する調査結果である。滞納戸数割合「0%」とする回答が最も多く49%を占める。約半数のマンションが全戸の修繕積立金を徴収できているという結果である。

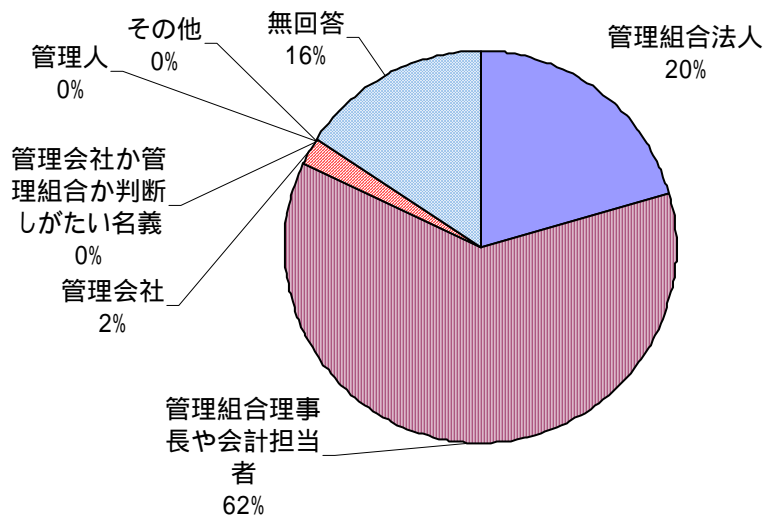
#### 修繕積立金の滞納戸数割合



#### (17) 修繕積立金の口座名義

修繕積立金の口座名義に関する調査結果である。修繕積立金の口座名義として最も多いのは「管理組合理事長や会計担当者」であり62%である。2番目に多いのは「管理組合法人」であり20%を占める。

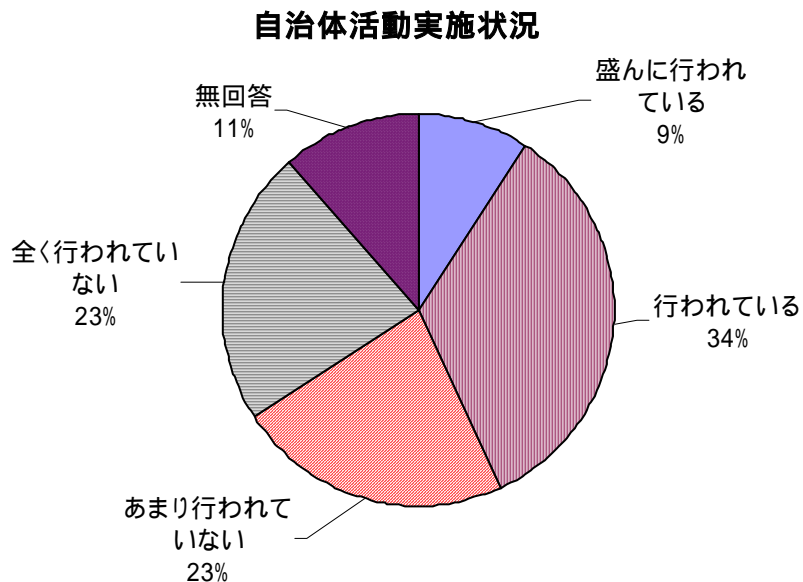
#### 修繕積立金の口座名義





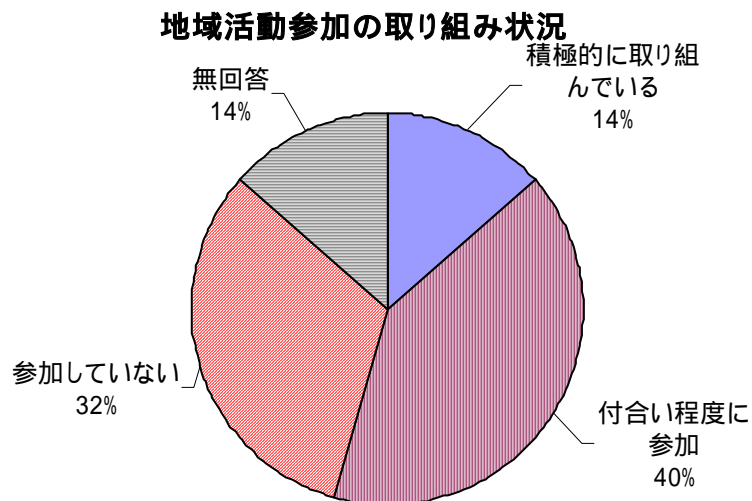
### (18) 自治会活動実施状況

自治会活動実施状況に関する調査結果である。自治会活動が「行われている」という回答は34%である。「盛んに行われている」の9%を合わせると自治会活動が行われているのは43%である。一方で「まったく行われていない」「あまり行われていない」がそれぞれ23%ある。両者を合わせると自治会活動が行われていないという回答は46%を占める。



### (19) 地域活動参加の取り組み状況

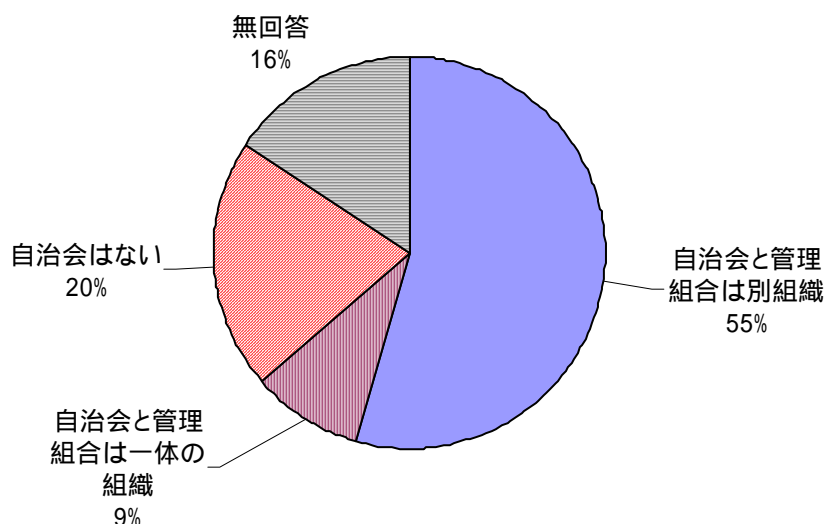
地域活動参加の取り組み状況における調査結果である。「付き合い程度に参加」が最も多く40%を占める。「積極的に取り組んでいる」という回答は14%であり「付き合い程度に参加」を合わせると54%が地域活動に参加している。一方で「参加していない」とする回答は32%あった。



## (20) 自治会と管理組合の関係

自治会と管理組合の関係に関する調査結果である。「自治会と管理組合は別組織」という回答は55%を占める。それに対して「自治会と管理組合は一体の組織」とする回答は9%である。また、「自治会はない」とする回答は20%を占める。

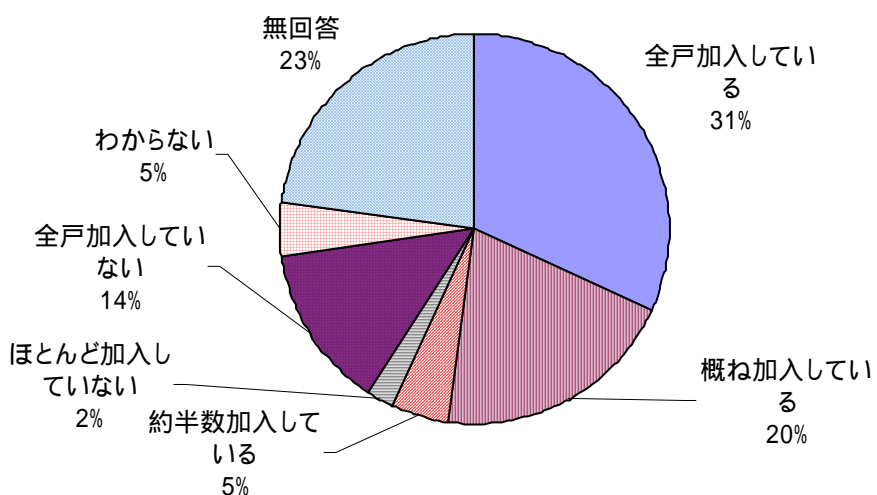
### 自治会と管理組合の関係



## (21) 自治会への加入状況

自治会への加入状況に関する調査結果である。「全戸加入している」とする回答が最も多く31%を占める。「概ね加入している」とする回答は20%であり、「全戸加入している」を合わせると51%が全戸又は概ね加入しているという結果である。それに対して「全く加入していない」とする回答は14%である。

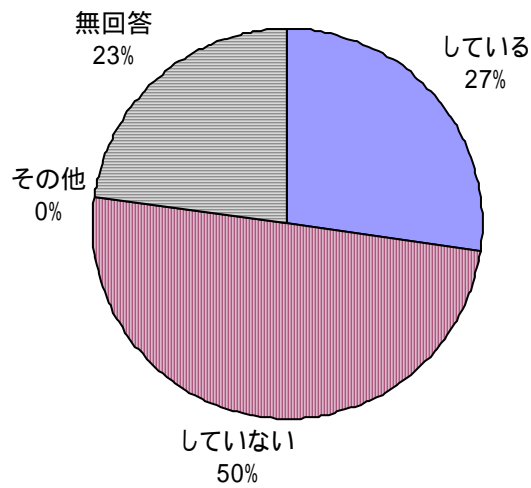
### 自治会への加入状況



(22) 高齢者対策実施状況

高齢者対策（バリアフリー等）について実施状況に関する調査結果である。高齢者対策を「していない」とする回答は50%にのぼる。逆に高齢者対策を「している」とする回答は27%である。

高齢者対策実施状況



アンケート実施機関

宇治市都市整備部建築指導課

京都府宇治市宇治琵琶 33

0774 22 3141