

## 「分譲マンション管理に関するアンケート」

### 記入方法

以下の問いの当てはまる にレを記入して下さい。( )には数字もしくは文字等具体的な内容をご記入下さい。

2021年10月31日現在の情報で回答をお願いします。

## 1 管理組合の状況について

### Q1.管理組合の総会は開催されていますか？

自治会として運営されている場合もあります。

1. 開催している Q 2へ
2. 開催していない Q 3へ
3. 管理組合はない Q12へ

### Q2.総会にはどれくらいの区分所有者が出席されていますか？（議決権行使書及び委任状を含む）

1. 開催しており、区分所有者の4/5（80％）以上が出席している
2. 開催しており、区分所有者の3/4（75％）以上が出席している
3. 開催しており、区分所有者の1/2（50％）以上が出席している

### Q3.理事会 は開催されていますか？

理事会 = 自治会の役員会として運営されている場合もあります。

1. 開催している
2. 開催していない

### Q4.管理組合の役員の資格はどの範囲ですか？（複数回答可）

1. 居住組合員
2. 居住組合員の家族
3. 居住していない組合員
4. 賃借人
5. 外部専門家
6. その他 ( )

### Q5.管理組合の役員選定について、課題はありますか？

1. ある（複数回答可）
2. ない Q 6へ

（理由）

1. 区分所有者の無関心による担い手不足
2. 区分所有者の高齢化による担い手不足
3. 空き家の増加による担い手不足
4. 賃貸化の増加による担い手不足
5. その他 ( )

### Q6.管理をマンション管理業者へ委託されていますか？（一部委託を含む）

1. 委託している
2. 委託していない(理由回答後 Q8へ)

(理由) 複数回答可

1. 委託する必要がない(自主管理しているため)
2. 委託したいが費用面で難しい
3. 管理業者の選定の方法が分からない
4. その他 ( )

**Q7.マンション管理業者へ委託している場合、委託内容はどのようなものですか？**

(複数回答可)

**通常業務**

1. 管理運営において必要な管理費の収納・出納等の事務管理業務
2. 共用部分等の維持や小規模な修繕等の企画・実施業務
3. 居住者からの相談対応や訪問者受付、通知事項の掲示等の管理員業務
4. エレベーターや給排水設備等の点検・検査を実施する建物・設備管理業務
5. 共有部分の清掃業務
6. その他 ( )

**特定業務**

1. 数年に一度実施する大規模修繕等の企画・実施業務
2. その他 ( )

**Q8.管理組合運営において、外部専門家を活用したことがありますか？**

1. 過去に利用した

(理由) 複数回答可

1. 管理規約の改正や大規模修繕工事等の特定事項に関する個別業務
2. 常時相談が可能な顧問契約
3. 管理組合の役員に就任
4. その他 ( )

2. 現在利用している

(理由) 複数回答可

1. 管理規約の改正や大規模修繕工事等の特定事項に関する個別業務
2. 常時相談が可能な顧問契約
3. 管理組合の役員に就任
4. その他 ( )

3. 利用したことがない

(理由) 複数回答可

1. 必要ない
2. 費用がない
3. 外部専門家の利用方法が分からない
4. その他 ( )

**Q9.管理組合を法人化されていますか？**

- 1 . はい
  - 2 . いいえ (理由回答後 Q12へ)
- (理由) 複数回答可
- 1 . 法人化する必要がない
  - 2 . 法人化したいが議決がおりない
  - 3 . 法人化のメリットが分からない
  - 4 . 手続の方法が分からない
  - 5 . 手続が面倒である
  - 6 . 法人化できることを知らなかった
  - 7 . その他 ( )

(参考)

**【メリット】**

・法人登記により、団体の存在や代表者を対外的に容易に証明できることから、取引行為時の法律関係が簡明になる(不動産の登記名義人になれる、管理組合名義の口座が持てるなど)

**【デメリット】**

・法人化する際に登記費用がかかる。  
・理事改選の度に登記費用がかかる。

**Q10.管理規約は策定されていますか？**

- 1 . 策定している
- 2 . 策定していない Q12 へ

**Q11.管理規約に以下の項目の規定はありますか？(複数回答可)**

- 1 . 住宅宿泊事業(民泊事業)の実施または禁止についての規定
- 2 . 外部専門家が役員に就任する時の体制に関する規定
- 3 . 外部専門家による相談・助言等の援助を求める際の費用の支出についての規定
- 4 . 管理費等の滞納者に対してとり得る措置の規定
- 5 . 大規模修繕や修繕積立金の状況などの情報を開示する規定
- 6 . 管理組合役員の資格要件についての規定
- 7 . 議決権行使書及び委任状等の書面による議決行使の方法についての規定
- 8 . 建替え前の合意形成に必要な事項の調査費用の支出についての規定
- 9 . 上記の規定がない

## 2 建物の管理状況について

**Q12.管理費と修繕積立金は会計を区分していますか？**

- 1 . 区分している (管理費：戸当たりのおおよその月額 円)  
(修繕積立金：戸当たりのおおよその月額 円)
- 2 . 区分していない (管理費：戸当たりのおおよその月額 円)  
(修繕積立金：戸当たりのおおよその月額 円)
- 3 . 管理費、修繕積立金は集めていない。 Q17 へ

**Q13.3ヶ月以上の管理費・修繕積立金の滞納住戸はありますか？**

- 1 . ある
- 2 . ない Q15 へ

Q14. Q13 の住戸に対して、滞納措置をしていますか？

1. した・している      2. する予定      3. していない

Q15. 修繕積立金の積立方式はどのような方式ですか？

1. 均等積立方式（基本的に決まった額を積み立てる方式）  
2. 段階増額方式（数年ごとに、段階的に値上げをする方式）

Q16. 修繕積立金は当初より増額されていますか？

1. した                      2. する予定  
3. 不要のためしていない      4. 必要があるがしていない

Q17. 長期修繕計画（資金計画を含む）は策定していますか？

1. 策定している              2. 策定していない      Q19

Q18. 修繕積立金は長期修繕計画どおり積み立てられていますか？

1. 長期修繕計画どおり  
2. 長期修繕計画より少ない（割程度少ない）  
3. 長期修繕計画より多い（割程度多い）  
4. 修繕積立金を集めていない

Q19. これまで大規模修繕工事を実施されたことはありますか？（実施中も含む）ある場合、何回実施されていますか？

外壁・防水工事を含む大規模修繕工事についてお答え下さい。

1. ある（実施時期）  
1回（      年）      2回（      年）  
3回（      年）      4回以上（      年 最新）

2. ない      Q24 へ

Q20. (Q17で1と答えた方のみご回答ください)

長期修繕計画上の必要な改修内容・費用と、実際に実施した直近の大規模修繕工事の内容・費用に差はありましたか？

外壁・防水工事を含む大規模修繕工事についてお答え下さい。

工事内容：

1. 計画通り              2. 計画より工事が増えた              3. 計画より工事が減った

工事費用：

1. 計画通り              2. 計画より工事費用が増えた  
3. 計画より工事費用が減った

**Q21.大規模修繕工事時の不足額について、どのように対応されましたか？**

1. 不足したことがない
2. 金融機関等の融資を活用した
3. 区分所有者より修繕費を臨時徴収した
4. 工事内容を削減した
5. その他 ( )

**Q22.直近の大規模修繕工事の実施の際に、どこの業者に発注しましたか？**

1. 管理組合（理事会）が自ら探した施工業者に発注した
2. 管理会社から紹介を受けた施工会社へ発注した
3. 管理会社に発注した
4. 管理組合からコンサルタント業者に委託し、施工業者を選定した発注した
5. 分からない

**Q23.直近の大規模修繕工事の実施の際に、業者をどのように選定しましたか？**

1. 1社見積もり
2. 複数者の相見積もり
3. 規格提案競技（プロポーザル発注）
4. その他 ( )

### 3 耐震性の有無と今後の方向性について

**Q24.当該マンションは耐震性が確保されていますか？**

1. 確保されている Q28 へ
2. 確保されていない Q26 へ
3. 分からない Q25 へ

**Q25.今後、耐震診断を実施される予定はありますか？**

1. 今のところ予定はない Q28 へ
2. 予定している

**Q26.今後、耐震改修工事を実施される予定はありますか？**

1. 今のところ予定はない Q28 へ
2. 予定している

**Q27.耐震改修工事を実施する場合、何が課題だと思いますか？（複数回答可）**

1. 区分所有者の個人負担が大きい
2. 耐震改修工事か建替えのどちらで対応するか判断に迷う
3. その他 ( )

**Q28.建替えについて検討されていますか？**

1. 建替え済みである ( 年 に建替え )
2. 検討していない
3. 過去に検討したが実現しなかった
4. 現在検討中

**Q29.建替えを実施する場合、何が課題だと思いますか？（複数回答可）**

- 1．区分所有者の個人負担が大きい
- 2．大規模修繕工事か建替えのどちらで対応するか判断に迷う
- 3．一団地認定による複数棟間での調整が必要になる
- 4．法規制により現住戸数、現住戸面積を確保できない
- 5．仮移転先の確保が困難である
- 6．その他（ ）

**Q30.敷地売却制度について検討されていますか？**

- 1．検討していない
- 2．過去に検討したが実現しなかった
- 3．現在検討中

**Q31.敷地を売却する場合、何が課題だと思いますか？（複数回答可）**

- 1．売却しても利益があまりない
- 2．大規模修繕工事か敷地売却のどちらで対応するか判断に迷う
- 3．一団地認定による複数棟間での調整が必要になる
- 4．転居先を確保できない
- 5．建替えか敷地売却のどちらで対応するか判断に迷う
- 6．その他（ ）

（参考）敷地売却制度 耐震診断によって要除却認定を受けたマンションを建て替えるため、区分所有者がマンション敷地売却組合を設立して、建替えを行う事業者は建物と敷地を売却する制度。

## 4 マンション管理に係る支援制度の認知状況について

**Q32.マンション管理においてどのような支援や制度が必要ですか？（複数回答可）**

- 1．建替えや大規模修繕等への融資
- 2．管理組合の運営方法をまとめたガイドブックの発行
- 3．マンションの課題に応じた専門家の派遣（具体の専門分野： ）
- 4．外部専門家の活用費の補助
- 5．マンション管理に関するセミナーの開催
- 6．優良な管理がされているマンションの公表
- 7．優良なマンション管理業者の公表
- 8．その他（ ）

**Q33.現在マンション管理において、お困り事やご意見等がありますか？**

（記入欄）

## 5 その他

Q34.当該マンションで65歳以上のみの世帯はありますか？

1. ある ( 割くらい) 2. ない

## 6 マンション概要について

Q35.あなたのマンションの名称・所在地などをご記入ください。

名称：

所在地：

管理組合名：

管理会社名：

担当者名：

連絡先 TEL：

管理組合専用ポスト 有 無

Q36.アンケートにお答えいただく方についてご記入ください。

ご回答者の役職

1. 管理組合理事長 2. 管理組合役員  
3. 管理会社職員 4. その他 ( )

管理組合名：

記入者氏名：

記入者連絡先 TEL:

Q37.マンションの建物概要についてご記入ください。

棟数 棟 ( 住戸数 戸・店舗数 戸)

着工時期 年

完成時期 年

・確認申請番号 有 ( 番号： ) 不明

・完了検査番号 有 ( 番号： ) 不明

敷地面積  $m^2$

建築面積  $m^2$

延べ床面積  $m^2$

構造

1. 鉄筋コンクリート造 (RC 造) 2. 鉄骨鉄筋コンクリート造 (SRC造)  
3. 鉄骨造 (S造) 4. その他 ( )

階数 地上： 階 地下： 階

空室・賃貸となっている住戸 (空室 戸・賃貸 戸)

エレベーター 有 ( 基) 無

機械駐車場 有（駐車数 台） 無  
土地の権利関係 1．区分所有 2．定期借地 3．その他（ ）

---

質問は以上です。ご協力いただきありがとうございました。

---

〒666-8501

兵庫県川西市中央町12番1号

川西市役所 都市政策部 住宅政策課

TEL 072-740-1205（直通）

E-mail kawa0207@city.kawanishi.lg.jp