

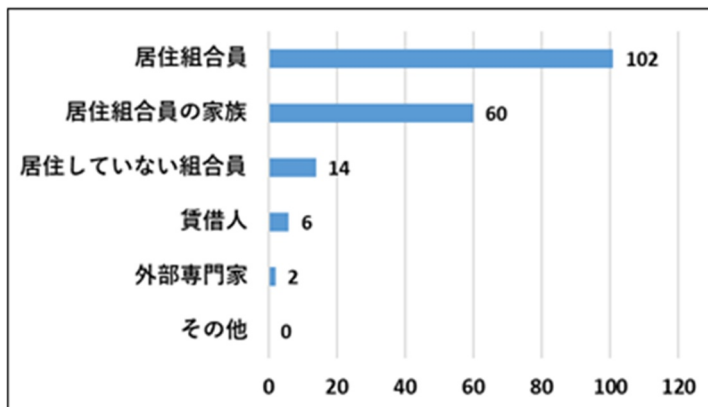
令和3年度 分譲マンションアンケートに関する調査概要書

調査方法 : 川西市内の分譲マンション管理組合に対して、アンケート調査を実施
調査期間 : 令和3年11月11日～令和4年1月24日
回収結果 : 回収率 68.4% (106件 / 155件)
調査項目 : 管理組合の状況、建物の管理状況を中心に、
建替等の検討や支援制度の認知など管理組合の意識に関する設問

1. 管理組合の状況について

回答のあった組合においては、全てのマンションで管理組合の総会と理事会を開催していたが、その内 12.3%のマンションが総会において特別議決に必要な 3/4 以上の出席が確保されておらず、管理機能の低下が見受けられました。

管理組合の役員資格は下図のようになっており、今後賃貸化が増加すれば組合員が減少すると考えられます。



(対象 106 件：複数回答あり)

管理組合の運営においては、現在外部専門家を利用している組合が 31.7%ありました。その内、「常時相談が可能な顧問契約」のために外部専門家を利用している組合が 75.8%となっており、役員の担い手不足が考えられます。(下図参照)

「現在外部専門家を利用している」と回答した場合の理由(複数回答あり)

特定事項に関する個別業務	9/33 組合中	27.3%
常時相談が可能な顧問契約	25/33 組合中	75.8%
管理組合の役員に就任	0/33 組合中	0.0%
その他	0/33 組合中	0.0%

また、利用していないと回答した組合の理由は、「費用がない」、「利用方法がわからない」等の回答もあり、マンション管理士等専門家に関する情報が乏しい可能性があります。

2. 建物の管理状況について

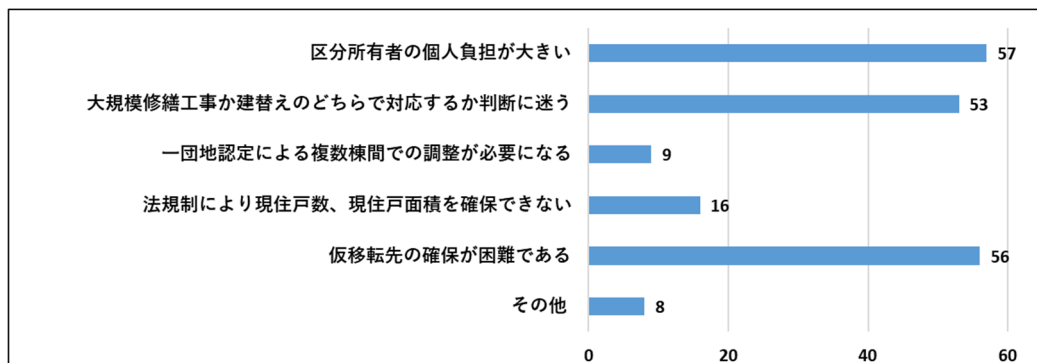
回答のあった内、92.8%の管理組合が、「管理費」と「修繕計画積立金」を区分していましたが、区分していない管理組合の中で、「修繕計画積立金」を確保していない管理組合が見受けられました。確保していない管理組合は、今後大規模修繕工事の適切な実施を期待できず、老朽化が急速に進むことが懸念されます。

また、管理費や修繕積立金を3か月以上滞納している住戸があると回答した管理組合は46.2%となっており、滞納住戸が増加すると建物・設備の維持管理や修繕積立金の確保に支障をきたす可能性があります。

3. 耐震性の有無と今後の方向性について

耐震性については、13.9%の管理組合が「確保されていない」と回答しており、15.8%の管理組合が「分からない」と回答しています。管理組合役員の引継ぎができていないか、知識不足と考えられます。また、耐震性が確保されていないと回答した管理組合の中で、耐震改修工事を予定している組合はありませんでした。

建替えに関して、現在検討をしている管理組合はなく、実施する場合の課題としては、下図のような意見が見受けられました。



(対象 106 件：複数回答あり)

4. マンション管理に係る支援制度の認知状況について

マンション管理の支援や制度についての要望は、「建替えや大規模修繕等への融資」や「優良な管理がされているマンションの公表」という意見が多く見受けられました。

その他には、外部専門家の派遣や活用費の補助、セミナーの開催等のニーズも高まっています。

マンション管理における、お困りごとやご意見等

- ・高齢化による役員の担い手不足（ 多数回答あり）
- ・共働きの家庭が増え、ごみ当番など居住区画の作業が公平にいかない
- ・高齢世帯が増え、今後若い世帯に負担がかかるため若者を呼ぶ方が欲しい
- ・ペット禁止のマンションにおいて飼育されている入居者への対応
- ・団地の状態を気にしている人が少ない
- ・一人暮らしの高齢者の安否確認方法
- ・建替え時期の検討及び、複数棟間での調整をどうするか
- ・長期未納者への法的な部分の対応について困っている
- ・植木が大きく成長し、今後自主管理が難しいため業者に依頼するか悩んでいる
- ・他市では、定期的にマンション管理士がセミナーを開いている
住民のレベルアップのためにも川西市でも企画して欲しい

5. 課題と今後の対応

今回の調査結果より、管理組合の運営についての専門的な知識を取得する機会や相談窓口が少ないために、課題が生じ始めていると考えられます。

今後は、行政からも定期的なセミナーの開催や、状況に応じたアドバイザーの派遣等の制度を創設していく必要性が高まっています。