

深谷市分譲マンション実態調査アンケート結果

令和 6 年 4 月

深 谷 市

1. 調査の概要

○調査目的

深谷市内の分譲マンションの管理状況を把握することを目的として調査を実施

○調査時期

2023年（令和5年）9月19日～2023年（令和5年）11月20日

○調査対象

深谷市内の分譲マンションの管理組合 全21件

○回答者

管理組合の理事長、管理者等

○調査方法

管理組合へアンケートを郵送

2. 調査の結果

①調査結果の概要

アンケートを21件に送付し、回答は全部で14件（回答率66.7%）となった。
結果は、令和5年11月20日までに返信のあった回答を集計した。

②アンケートの結果

1. マンションの概要について

問. マンションの形態について。

回答	割合
単棟型（住居建物が1棟のみ）	92.9%
団地型（住居用建物が複数棟）	7.1%

問. マンションの建物概要について

	回答	割合
竣工年月	1990年～1999年	72.7%
	2000年～2009年	27.3%
階数	3階以下	7.1%
	4階～6階	50.0%
	7階～9階	14.3%
	10階以上	28.6%
構造	鉄筋コンクリート造	92.9%
	壁式プレキャスト鉄筋コンクリート造	7.1%
住戸数	20戸～50戸未満	64.3%
	50戸～100戸未満	28.6%
	100戸以上	7.1%
賃貸の住戸	あり	78.6%
	なし	21.4%
所有者不明住戸	なし	100%

2. マンションの管理組合の運営について

問. 管理組合はありますか。

回答	割合
ある	92.9%
ない	7.1%

問. 管理組合が「ある」と回答のうち、法人登記していますか。

回答	割合
している	10.0%
していない	90.0%

問. 管理者を選任していますか。

回答	割合
している	100%

問. 監事を選任していますか。

回答	割合
している	92.9%
していない	7.1%

問. 管理組合の役員（管理者、監事）の選出方法は。

回答	割合
輪番制	57.1%
立候補又は推薦（自薦・他薦問わず）	21.4%
上記の組み合わせ	14.3%
建設時から固定	7.1%

問. 管理組合の総会（理事会、役員会を除く）の開催状況について。

回答	割合
年に数回	21.4%
年に1回	78.6%

問. 理事会、役員会の開催状況について。

回答	割合
毎月1回	14.3%
2ヶ月に1回	57.1%
3～5ヶ月に1回	21.4%
理事会、役員会の組織がない	7.1%

問. 管理組合の役員の人数について。

回答	割合
3～4人	35.7%
5～6人	35.7%
7～8人	21.4%
管理組合の役員がない	7.1%

問. 管理組合員名簿や居住者名簿について。

回答	割合
両方ともある	57.1%
管理組合員名簿のみある	7.1%
居住者名簿のみある	28.6%
いずれもない	7.1%

問. 「管理組合員名簿や居住者名簿がある」と回答のうち、名簿は定期的に更新していますか。

回答	割合
年1回以上更新している	8.3%
都度更新している	83.3%
更新していない	8.3%

3. マンションの管理規約について

問. 管理規約は作成されていますか。

回答	割合
ある	92.9%
ない	7.1%

問. 管理規約に緊急時等における専有部分への立ち入りについて定められていますか。

回答	割合
ある	57.1%
ない	42.9%

問. 管理規約に修繕等の履歴情報の管理等について定められていますか。

回答	割合
ある	64.3%
ない	35.7%

問. 管理規約に管理組合の財政・管理に関する情報の交付について定められていますか。

回答	割合
ある	78.6%
ない	21.4%

問. 管理規約は国土交通省作成「標準管理規約」に準拠又は参考としたものですか。

回答	割合
準拠している	57.1%
参考としている	42.9%

4. マンションの管理組合の経理について

問. 修繕積立金を徴収していますか。

回答	割合
徴収している	100%

問. 管理費と修繕積立金は区分して経理を行っていますか。

回答	割合
区分経理をおこなっている	100%

問. 修繕積立金の徴収額はどのような根拠で決められましたか。

回答	割合
長期修繕計画で算出された必要額に基づき	92.3%
管理費の一定割合とした	7.7%

問. 現在の修繕積立金の積立方式はどのようなものですか。

回答	割合
均等積立方式	64.3%
段階増額積立方式	35.7%

問. 修繕積立金会計から他の会計（管理費会計等）への充当はありますか。

回答	割合
充当されている	28.6%
充当されていない	71.4%

問. 修繕積立金を3ヶ月以上滞納している住戸はありますか。

回答	割合
ある	38.5%
ない	61.5%

5. マンションの日常の管理業務について

問. 管理員（管理人）についてお尋ねします。

回答	割合
常駐ではないが、週一回以上決まった曜日に勤務する管理員（管理人）がいる	92.9%
居住者が管理員（管理人）をしている。	7.1%

問. 管理業務についてお尋ねします。

回答	割合
委託している	100%

問. 管理会社に委託している業務は。（複数回答）

回答	割合
事務管理（会計、出納、運営支援等）を委託している	92.3%
管理員業務（受付、点検、立会い等）を委託している	92.3%
清掃業務（共用部分の清掃）を委託している	92.3%
設備管理業務（エレベーター、給排水設備等）を委託している	84.6%

6. マンションの長期修繕計画等の取り組みについて

問. 修繕工事を実施する目安となる「長期修繕計画」を作成していますか。

回答	割合
策定している	85.7%
策定していない	14.3%

問. 「長期修繕計画」の計画期間は。

回答	割合
11年～20年	11.1%
21年～30年	77.8%
31年～40年	11.1%

問. 「長期修繕計画」に予定される大規模修繕工事の回数は。

回答	割合
0回	10%
1回	20%
2回	70%

問. 次回に予定している大規模修繕工事の資金手当てはどのようにお考えですか。

回答	割合
修繕積立金でほぼ全費用を負担できる	36.4%
修繕積立金と一時徴収金でほぼ全費用を負担できる	9.1%
一部を金融機関から借入れる必要がある	27.3%
明らかに不足するが手当てする方法は決まっていない	18.2%
次の修繕工事が決まっていないため、わからない	9.1%

問. 長期修繕計画を策定していない理由についてお尋ねします。

回答	割合
策定費用の捻出が難しい	100%

問. 修繕積立金についてお尋ねします。

回答	割合
長期修繕計画に基づいて、徴収している	53.8%
長期修繕計画に基づいていないが、徴収している	46.2%

問. 長期修繕計画に対する修繕積立金の積立状況についてお尋ねします。

回答	割合
おおむね長期修繕計画通りである	23.1%
長期修繕計画に比べてやや不足している	53.8%
長期修繕計画に比べて大幅に不足している	23.1%

問. 長期修繕計画最終年度の借入金についてお尋ねします。

回答	割合
借入金が残らない長期修繕計画となっている	100%

問. 長期修繕計画全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額についてお尋ねします。

回答	割合
修繕積立金ガイドラインを基に設定する水準額と同等である	15.4%
修繕積立金ガイドラインを基に設定する水準額を下回っている	76.9%
修繕積立金ガイドラインを参照としていない	7.7%

7. マンションの耐震化の取り組みについて

問. 耐震診断の実施状況についてお尋ねします。

回答	割合
実施していない	100%

問. 耐震診断を実施していない理由をお答えください。(複数回答)

回答	割合
建物が新耐震基準に適合している	91.7%
耐震診断の費用が高い	8.3%
調査結果が悪くても、耐震改修工事の費用が捻出できない	8.3%
調査結果が悪い場合、資産価値が低下することが心配	8.3%

8. マンションの防災・防犯対策について

問. 防災対策についてお尋ねします。(複数回答)

回答	割合
防火管理者の選任	50.0%
災害時に必要となる道具・備品・非常食類の備蓄	16.7%
マンションの防災マニュアルの作成(作成中含む)	8.3%
避難訓練の実施	8.3%
特に対策はしていない	33.3%

問. 防犯対策についてお尋ねします。(複数回答)

回答	割合
防犯カメラの設置	92.3%
最寄りの交番・警察署の連絡先等の周知	23.1%
防犯マニュアル等防犯に関する情報の収集・提供	8.0%
警備業者への委託	8.0%
特に対策はしていない	8.0%

9. マンションの管理について

問. マンションの管理運営にあたり、必要な情報はありますか。(複数回答)

回答	割合
管理組合の設立・運営方法について	16.7%
管理規約の作り方	16.7%
管理会社・管理人の情報	16.7%
マンション管理士・マンションアドバイザーの情報	16.7%
管理費・修繕費など、積立金の保管・運営方法	50.0%
修繕・建替え等を行う業者情報	16.7%
行政など関係機関が行っている支援策の情報	41.7%
マンション管理に関する法律、制度の情報	25.0%
特に必要はない	41.7%

問. 管理組合の運営等で課題・問題点となっていることはありますか。(複数回答)

回答	割合
区分所有者（または居住者）が高齢化している	66.7%
区分所有者の非居住化（賃貸・空き住戸化）が進んでいる	25.0%
管理組合の役員のなり手が不足している	50.0%
役員が多忙もしくは知識・経験が少なく十分な対応ができない	16.7%
総会の出席率が低く、合意形成が図れない	50.0%
長期修繕計画の内容が十分でなく、見直しが必要である	16.7%
管理費や修繕積立金が不足している	41.7%
居住者間の問題やトラブル	25.0%
外国人とのコミュニケーションに困ることがある	16.7%
特に問題はない	25.0%

10. マンション建替えへの取組みについて

問. 建替えの検討についてお尋ねします。

回答	割合
検討する必要はない	53.8%
検討する必要があるが、まだしていない	30.8%
検討する予定がある	15.4%

問. 建替えを検討する上でどのような問題があるとお考えですか。(複数回答)

回答	割合
区分所有者との合意形成が難しい	61.5%
建替えか、改修などが良いか技術的な判断が難しい	61.5%
調査、計画の進め方がわからない	30.8%
相談できる専門家がみつからない	23.1%
調査、計画の費用の準備が十分でない	30.8%
建替え費用を準備できない	38.5%
法的制限などで建替えができない	7.7%
工事における仮住まいなどの確保が難しい	23.1%
特に問題はない	23.1%

11. マンション管理の課題等について

問. マンション管理に関して意見・要望はありますか。

回答	割合
特に意見・要望はない	100%