

**奈良県分譲マンション管理の実態調査  
報 告 書**

**令和 3 年 3 月**

**奈 良 県**

**NPO 法人奈良県マンション管理組合連合会**

## 目次

### 内容

|                                  |    |
|----------------------------------|----|
| 令和2年度奈良県分譲マンション管理の実態調査について       | 5  |
| Ⅰ. 属性                            | 6  |
| (1) マンションの建築年                    | 6  |
| (2) 戸数                           | 6  |
| (3) 管理組合名または自治会名の郵便受けの有無         | 7  |
| (4) 記入者役職名                       | 7  |
| Ⅱ. 建築概要                          | 8  |
| (1) 階数（地上階、地下、単棟型・団地型）           | 8  |
| (2) 構造                           | 8  |
| (3) ピロティ                         | 8  |
| (4) 面積（敷地面積、延べ床面積）               | 9  |
| Ⅲ. 管理組合活動                        | 10 |
| (1) 管理組合の有無                      | 10 |
| (2) 管理組合法人化                      | 10 |
| (3) 管理形態                         | 10 |
| (4) 管理組合活動（理事会・総会の開催、理事会・総会の出席率） | 10 |
| (5) 議事録の配布方法                     | 13 |
| (6) 管理規約                         | 13 |
| (7) 民泊・シェアハウス                    | 14 |
| (8) 使用細則                         | 14 |
| (9) 犬・猫の飼育                       | 15 |
| (10) 居住者名簿                       | 15 |
| (11) 理事・監事人数                     | 16 |
| (12) 役員任期                        | 16 |
| (13) 役員選出方法                      | 17 |
| (14) 役員の資格                       | 17 |
| (15) なり手不足                       | 17 |
| (16) 役員報酬                        | 18 |
| (17) 住民活動協力金の規定                  | 18 |
| Ⅳ. 管理体制                          | 18 |
| (1) 管理会社変更履歴                     | 18 |
| (2) 管理員（管理員の有無・勤務体制・管理事務室の有無）    | 19 |
| (3) 管理員の勤務日数および勤務時間              | 19 |
| Ⅴ. 管理費等                          | 21 |
| (1) 委託費（月額）                      | 21 |
| (2) 管理費（月額）                      | 23 |

|                        |    |
|------------------------|----|
| (3) 区分経理.....          | 23 |
| (4) 団地型・店舗がある場合.....   | 24 |
| (5) 修繕積立金.....         | 24 |
| (6) 修繕積立金積立方法.....     | 25 |
| (7) 修繕積立金残高.....       | 25 |
| (8) 駐車場使用料.....        | 25 |
| (9) 駐車場使用料を収入する会計..... | 25 |
| (10) 3カ月以上の滞納者.....    | 26 |
| (11) 延滞金の規定.....       | 26 |
| (12) 滞納者への対応.....      | 26 |
| (13) 滞納金額.....         | 26 |
| VI. 共同施設.....          | 27 |
| (1) 駐輪場.....           | 27 |
| (2) 駐車場.....           | 27 |
| (3) 集会室.....           | 28 |
| (4) エレベーター.....        | 28 |
| (5) 宅配ボックス.....        | 29 |
| (6) 給水方式.....          | 29 |
| (7) 排水施設.....          | 29 |
| (8) 擁壁.....            | 29 |
| (9) ブロック塀.....         | 30 |
| VII. 区分所有者の居住状況.....   | 30 |
| (1) 賃貸戸数.....          | 30 |
| (2) 空き家戸数.....         | 30 |
| (3) 特殊世帯属性.....        | 31 |
| VIII. 修繕について.....      | 31 |
| (1) 長期修繕計画.....        | 31 |
| (2) 計画に基づく積立金の見直し..... | 32 |
| (3) 積立金金額.....         | 32 |
| (4) 臨時の見直し.....        | 32 |
| (5) 修繕履歴.....          | 32 |
| IX. バリアフリー対策.....      | 35 |
| (1) 改修履歴.....          | 35 |
| (2) エレベーターリニューアル.....  | 35 |
| X. 防災対策.....           | 36 |
| (1) 防災対策の実施体制.....     | 36 |
| (2) 非常用自家発電設備.....     | 36 |
| (3) 防災備蓄倉庫.....        | 36 |
| (4) 防災マニュアル.....       | 37 |
| XI. 大規模修繕について.....     | 38 |

|   |    |
|---|----|
| (1) 実施回数.....                                     | 38 |
| (2) 大規模修繕の実施時期.....                               | 38 |
| (3) 大規模修繕工事の次回予定時期.....                           | 39 |
| (4) 工事資金手当て金.....                                 | 39 |
| (5) 工事発注方式.....                                   | 39 |
| (6) 実施体制.....                                     | 40 |
| (7) 専門委員会の構成.....                                 | 40 |
| XII. 耐震対策（※昭和 56 年 5 月末(新耐震法施行)以前に着工したマンション）..... | 40 |
| (1) 耐震診断.....                                     | 40 |
| (2) 耐震補強工事.....                                   | 41 |
| (3) 耐震仕様の玄関ドアの設置.....                             | 41 |
| XIII. 建替え.....                                    | 41 |
| (1) 建替えの検討.....                                   | 41 |
| XIV. 行政等.....                                     | 41 |
| (1) 管理セミナー.....                                   | 41 |
| (2) 県の無料相談.....                                   | 41 |
| (3) 県のホームページ.....                                 | 42 |
| (4) 連合会の事業.....                                   | 42 |
| (5) 連合会のホームページ.....                               | 42 |
| XV. その他.....                                      | 42 |
| (1) 損害保険加入.....                                   | 42 |
| (2) 書類等の有無.....                                   | 43 |
| XVI. 情報提供.....                                    | 43 |
| (1) 情報提供.....                                     | 43 |

# 令和2年度奈良県分譲マンション管理の実態調査について

## 1. 調査の目的

県内の分譲マンション管理の実態や課題等を把握し、今後、市町と連携しながら施策を検討する資料として活用する。

## 2. 調査の主体

NPO 法人奈良県マンション管理組合連合会（奈良県と連携して実施）

## 3. 調査の対象

住宅地図およびホームページ等において、分譲マンション<sup>※1</sup>であることが確認できた管理組合<sup>※2</sup>

※1「分譲マンション」とは、マンション管理適正化法第2条に規定される「二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。

※2「管理組合」とは、マンション管理適正化法第2条に規定される「マンションの管理を行う区分所有法第2条若しくは第65条に規定する団体又は区分所有法第47条第1項に規定する法人」をいう。

## 4. 調査の期間

令和2年10月2日～令和2年12月4日（調査基準日は令和2年9月1日）

## 5. 調査の方法

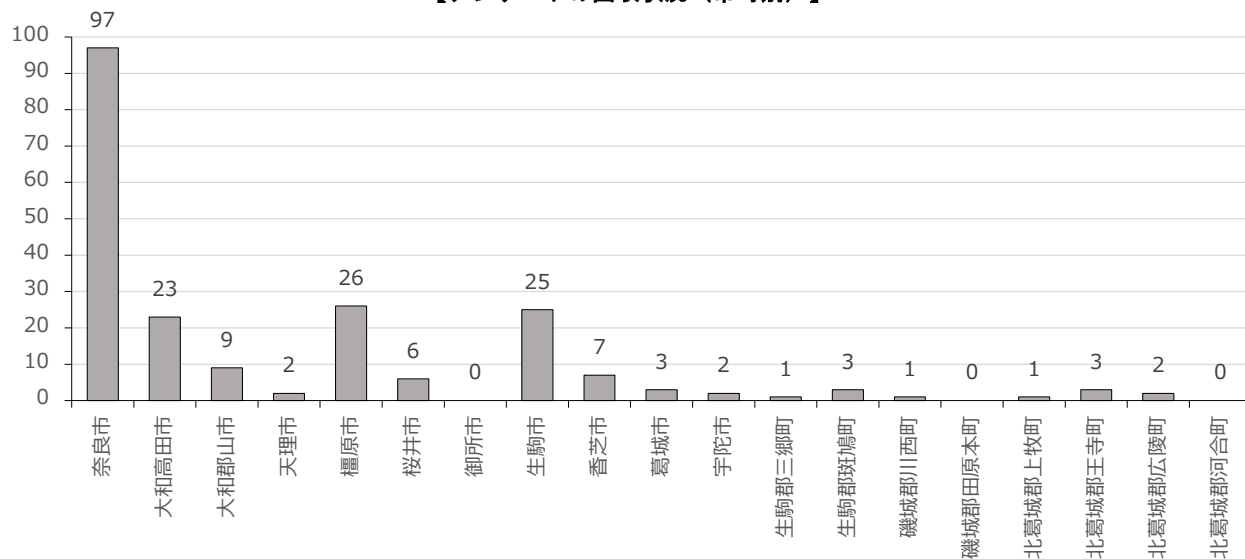
調査の依頼、回答ともに郵送を基本とし、アンケートの回答期限までに回答が得られていない場合は、電話や訪問による回収も行った。

## 6. 回収率

約30%（調査を依頼した管理組合700のうち211回収）

注）市町別のアンケート発送数はP44参照

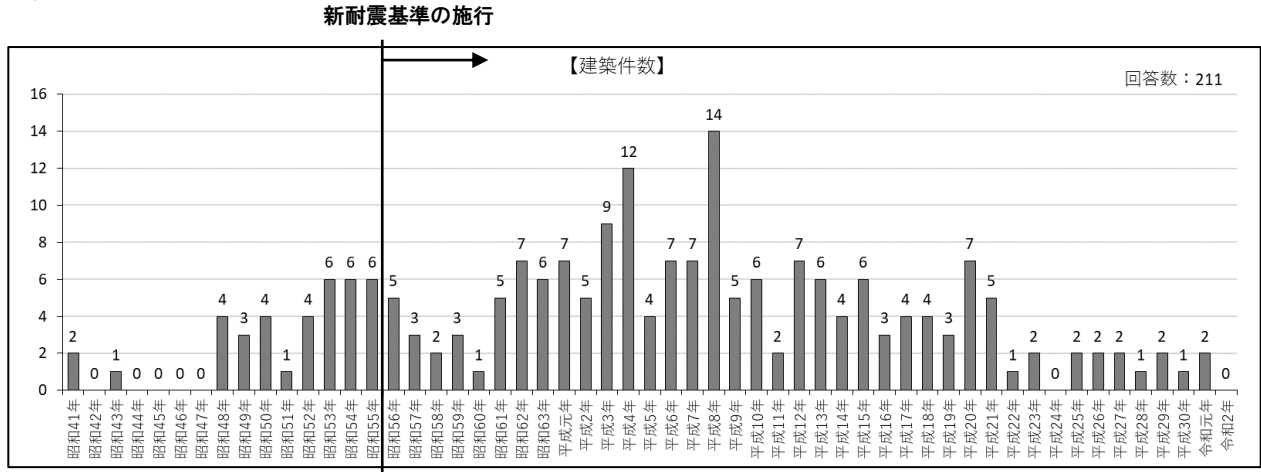
【アンケートの回収状況（市町別）】



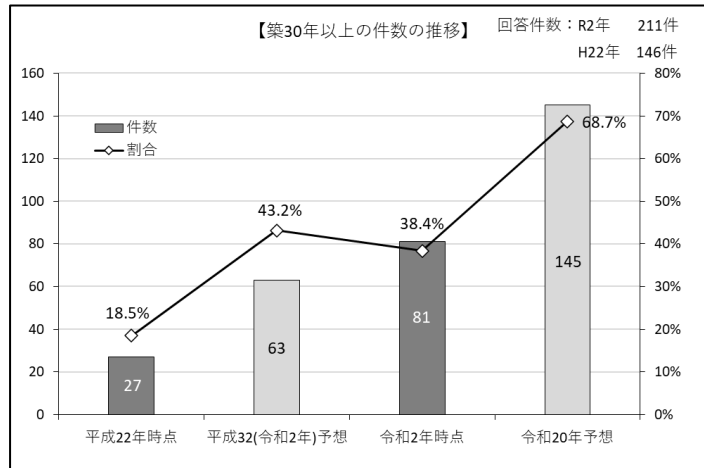
## I. 属性

### (1) マンションの建築年

令和2年度時点で旧耐震基準（昭和55年以前建築）のマンションが約17.5%にあたる37件となっている。（※新耐震基準はS56.5.31であるが、今調査においては確実なS55年以前を旧耐震基準とする。以下同じ）



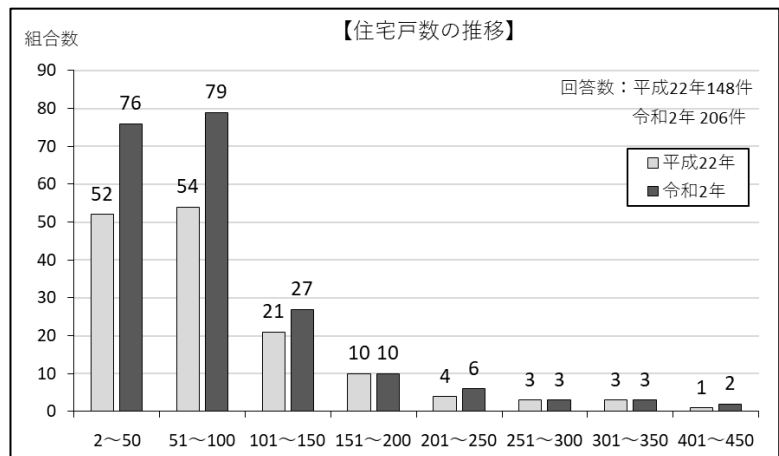
令和2年度時点の築30年以上経過した分譲マンションの件数をみると、平成22年に予想されていた令和2年の件数を約1.3倍上回っている。また、令和20年には145件と令和2年の約1.8倍に増加し、その割合は約7割になると予想されている。

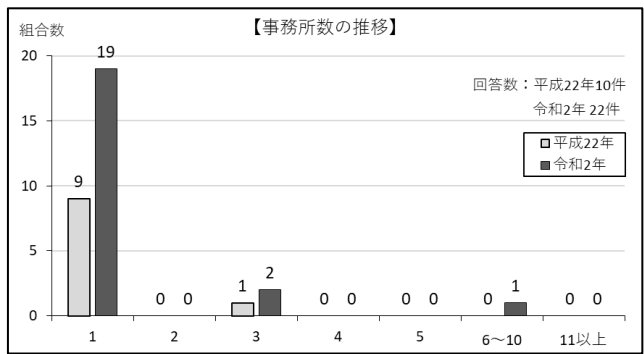
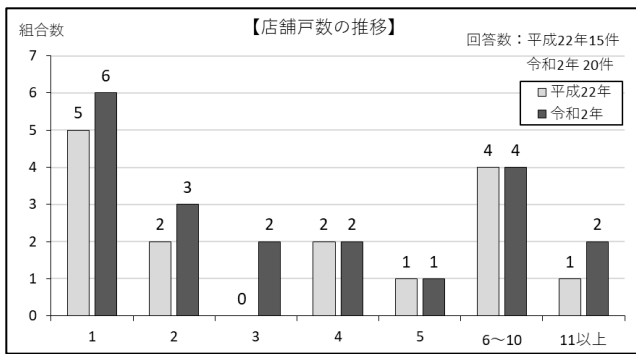


### (2) 戸数

住宅戸数は、平成22年、令和2年ともに「2～50戸」「51～100戸」が多く、小～中規模のマンションが多い傾向は変化していない。

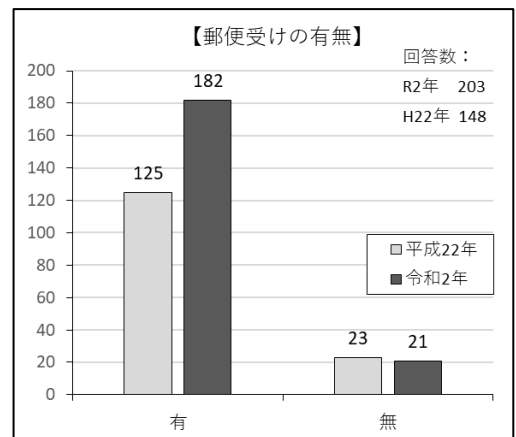
また、店舗や事務所の用途を兼ね備えた用途複合マンションについては、店舗用を兼ね備えているとの回答が20件(H22年：15件)、事務所用を兼ね備えているとの回答が22件(H22年：10件)となっている。





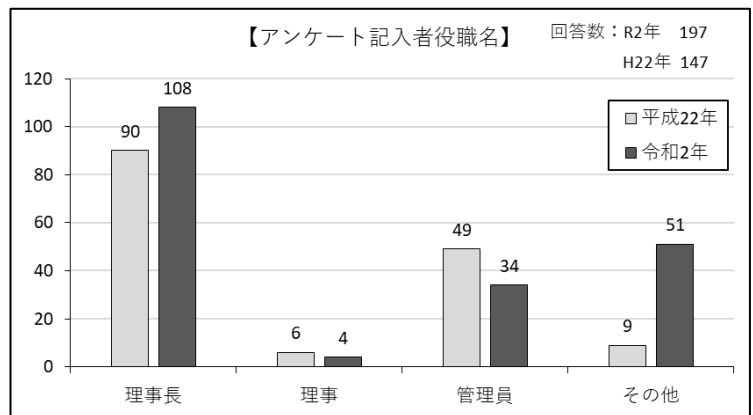
### (3) 管理組合名または自治会名の郵便受けの有無

管理組合名または自治会名の郵便受けは、平成22年、令和2年ともに8~9割の管理組合が「有」となっている。



### (4) 記入者役職名

今回のアンケートは、各マンションの管理組合に対して実施した。平成22年、令和2年ともに「理事長」が最も多かった。



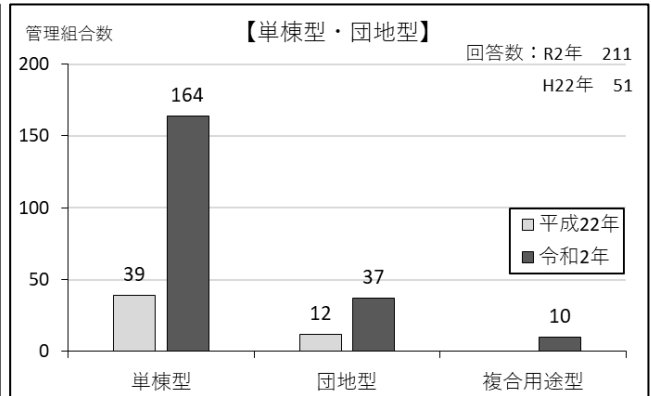
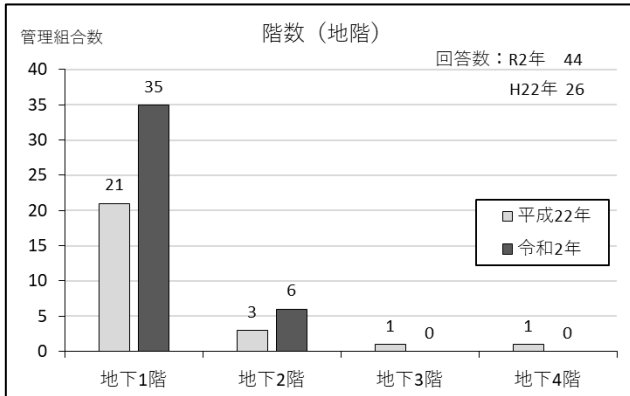
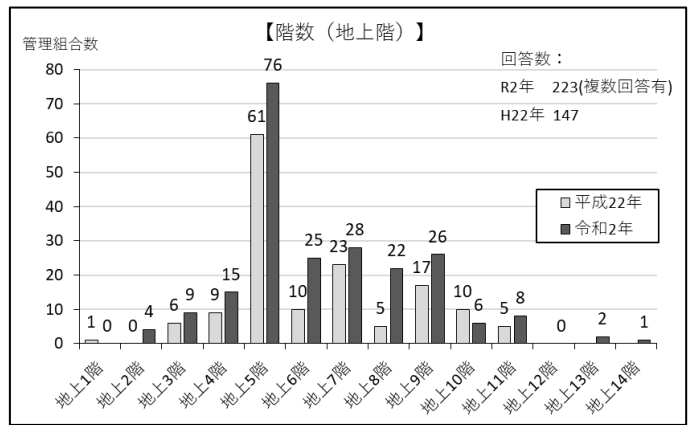
## II. 建築概要

### (1) 階数（地上階、地下、単棟型・団地型）

5階建てが全体の約34%（平成22年は約41%）であり、平成22年、令和2年ともに5階建てが最も多かった。

地下の階数は、平成22年、令和2年ともに約8割が1階であった。

単棟型・団地型については、平成22年、令和2年ともに約8割が単棟型であった。

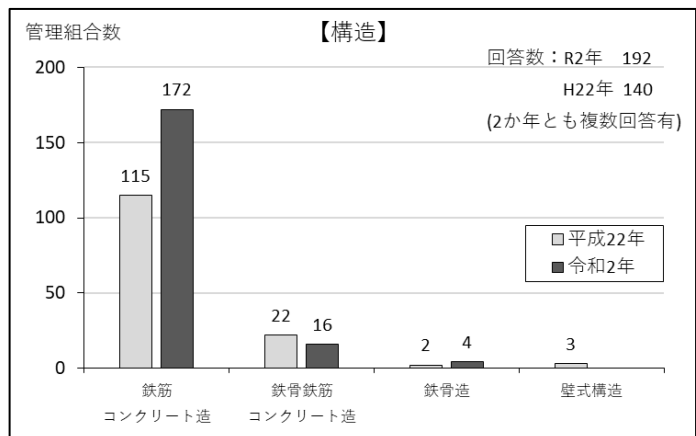


「単棟型」…1つの敷地に1棟の建物があるマンション  
「団地型」…一団地内に複数の建物があるマンション

「団地型」は、基本的に各棟の建物及びその付属施設はその建物の区分所有者で管理することとなるが、各棟の集会において区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による決議で、区分所有建物の全部を団地全体で一元的に一括管理の対象とすることを規約に定めることができる。（区分所有法68条）

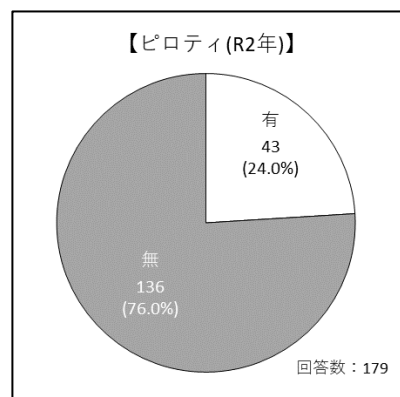
### (2) 構造

鉄筋コンクリート造が約9割（平成22年では約8割）と最も多い。高層階のマンションになると、鉄筋コンクリートと鉄骨鉄筋コンクリートにより建てられたマンションも存在する。



### (3) ピロティ

ピロティは、「無」と回答した管理組合が76%である。





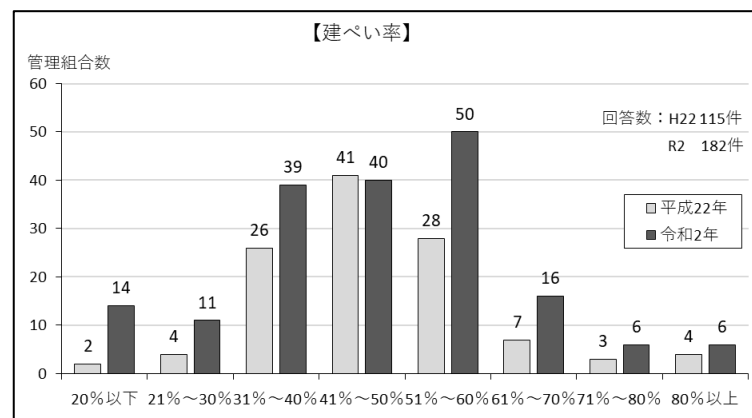
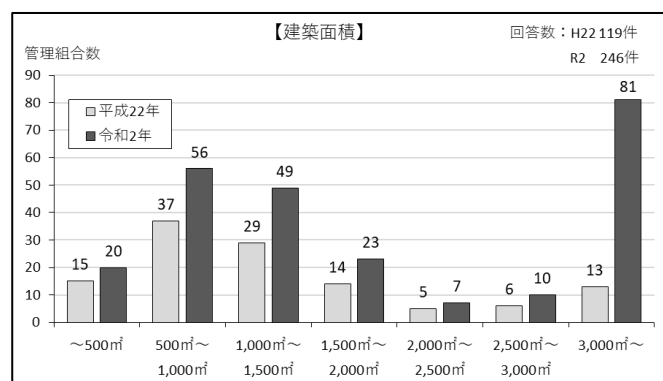
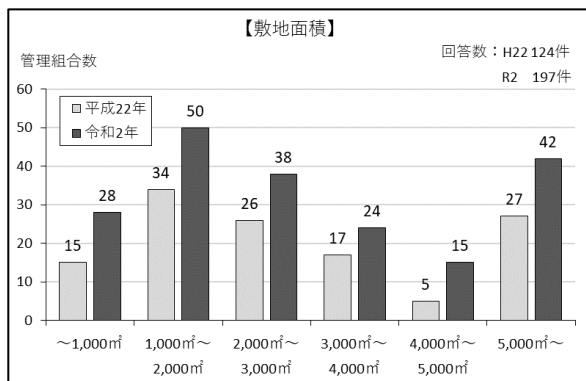
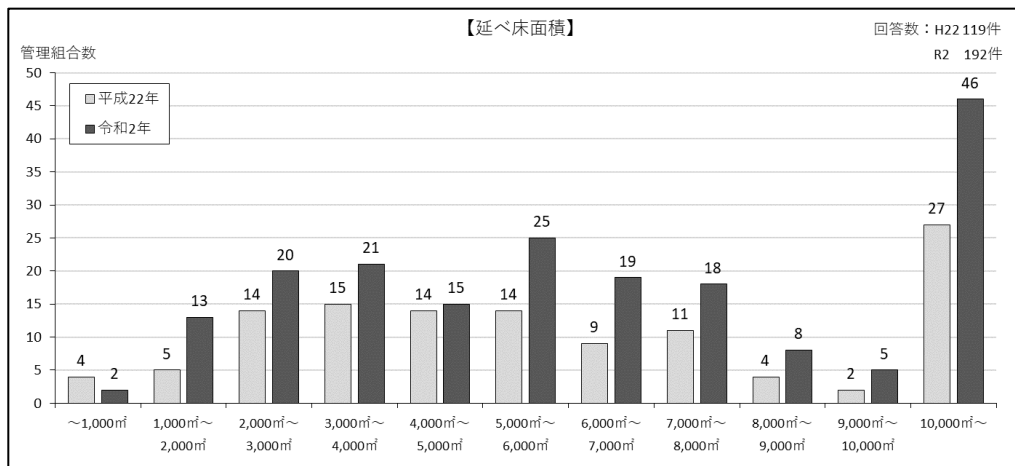
#### (4) 面積（敷地面積、延べ床面積）

敷地面積は、平成22年、令和2年ともに、「1000～2000 m<sup>2</sup>」（平成22年：約25%、令和2年：約21%）および「5000 m<sup>2</sup>以上」（平成22年：約27%、令和2年：約22%）が多くなっている。

建築面積は、平成22年には「500～1000 m<sup>2</sup>」が最も多く31%に対し、令和2年には「3000 m<sup>2</sup>以上」が約33%、次いで「500～1000 m<sup>2</sup>」が約23%と大規模なマンションが増加傾向にある。

参考として建ぺい率をみると、平成22年は「41～50%」が最も多く約36%に対し、令和2年には「51～60%」が最も多く約27%、次いで「41～50%」が約22%であり、建築面積が増加していることが分かる。

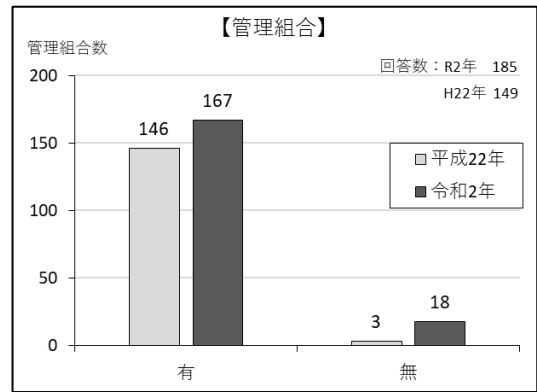
延べ床面積は、平成22年、令和2年ともに「10000 m<sup>2</sup>以上」が最も多く約23%であった。



### Ⅲ. 管理組合活動

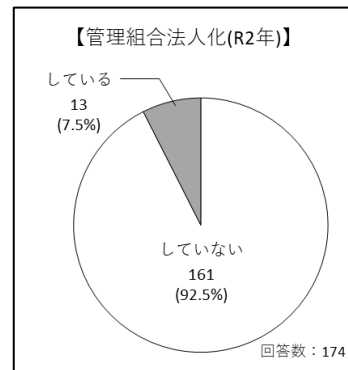
#### (1) 管理組合の有無

平成 22 年、令和 2 年ともに「有」が 9 割以上を占めているが、令和 2 年の調査でも依然として管理組合の無いマンションが存在することが分かる。



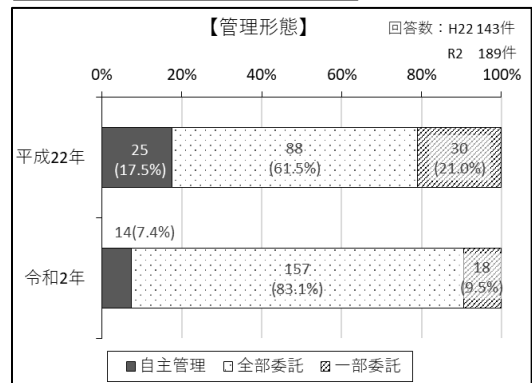
#### (2) 管理組合法人化

法人化していない管理組合が 90%以上を占めている。



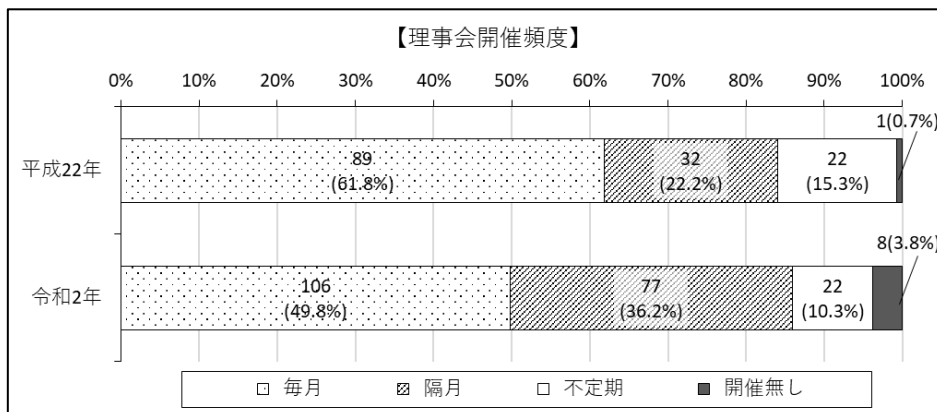
#### (3) 管理形態

管理形態は、平成 22 年、令和 2 年ともに 8 割以上の組合で「全部委託」「一部委託」である。特に令和 2 年は、「全部委託」が 8 割以上であり、自主管理が難しくなっていると考えられる。



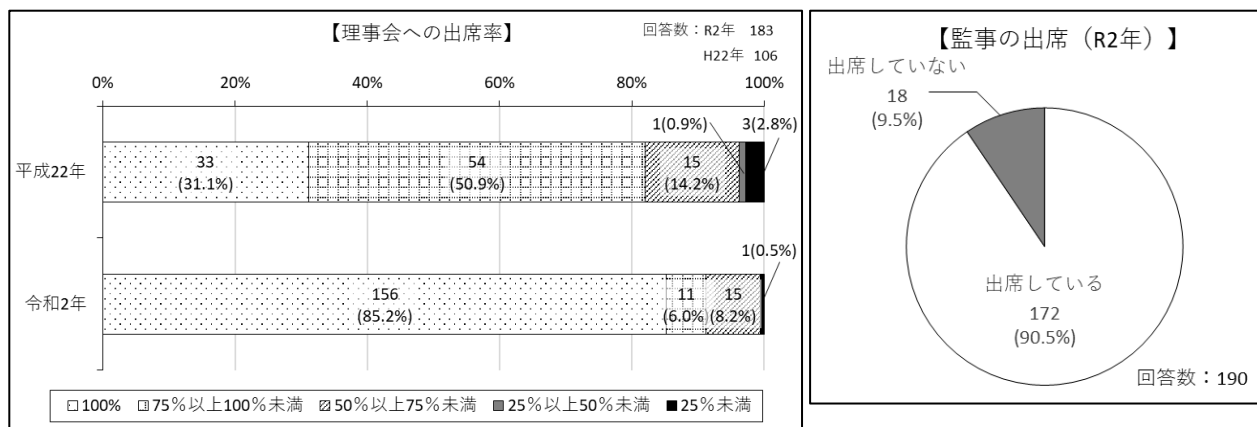
#### (4) 管理組合活動（理事会・総会の開催、理事会・総会の出席率）

理事会の開催頻度は、平成 22 年、令和 2 年ともに「毎月」が最も多いものの、その割合は低下している（平成 22 年：約 62%、令和 2 年約 50%）。これに伴い、「隔月」が 22.2%（平成 22 年）から 36.2%（令和 2 年）に増加したほか、「開催なし」も 0.7%（平成 22 年）から 3.8%（令和 2 年）に増えている。



理事会の成立について、国土交通省の定めるマンション標準管理規約第 53 条において、理事会の会議は、理事の半数以上が出席しなければ開くことができず、その議事は出席理事の過半数で決すると定めている。

理事会の成立要件である過半数の出席が、平成 22 年、令和 2 年ともに 90%以上となっているまた、監事は、約 90%の管理組合で出席している。



マンション管理組合の総会について、マンション標準管理規約第 47 条ではマンションの議決権総数（委任状も有効）の半数以上の組合員が出席しなければ成立しないとされている。

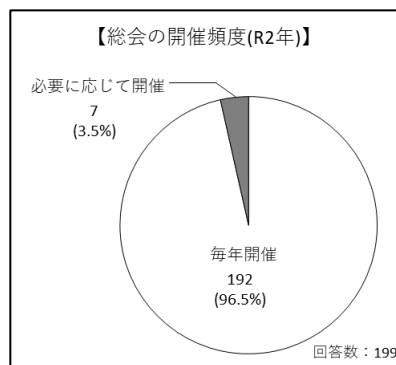
また、総会の議事は、普通決議であれば出席組合員の議決権の過半数で決するとされているが、総会の議事が特別議案であれば、組合員総数の 4 分の 3 以上及び議決権総数の 4 分の 3 以上で決するとされている。

<特別議案>

- 一 規約の制定、変更又は廃止
- 二 敷地及び共用部分等の変更（その形状又は効用の著しい変更を伴わないものを除く。）
- 三 区分所有法第 58 条第 1 項、第 59 条第 1 項又は第 60 条第 1 項の訴えの提起
- 四 建物の価格の 2 分の 1 を超える部分が滅失した場合の滅失した共用部分の復旧
- 五 その他総会において本項の方法により決議することにした事項

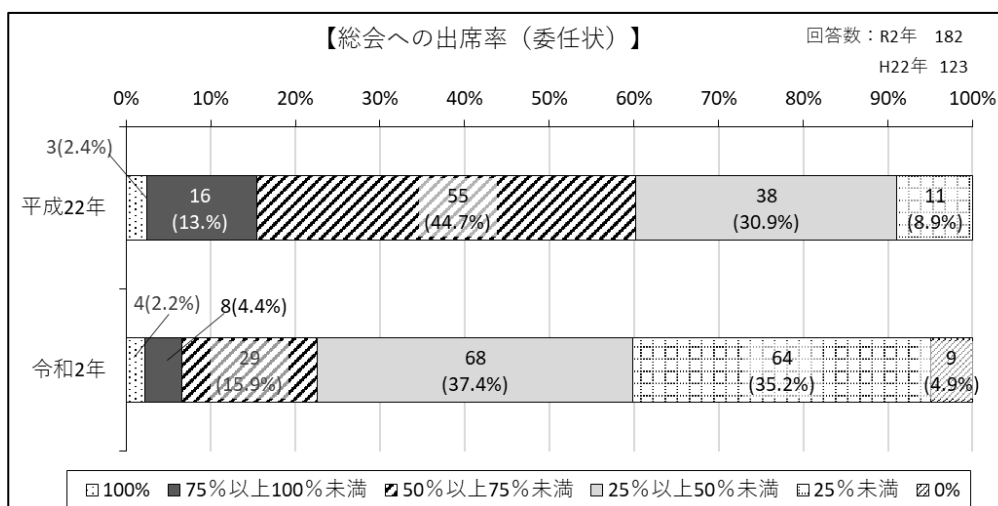
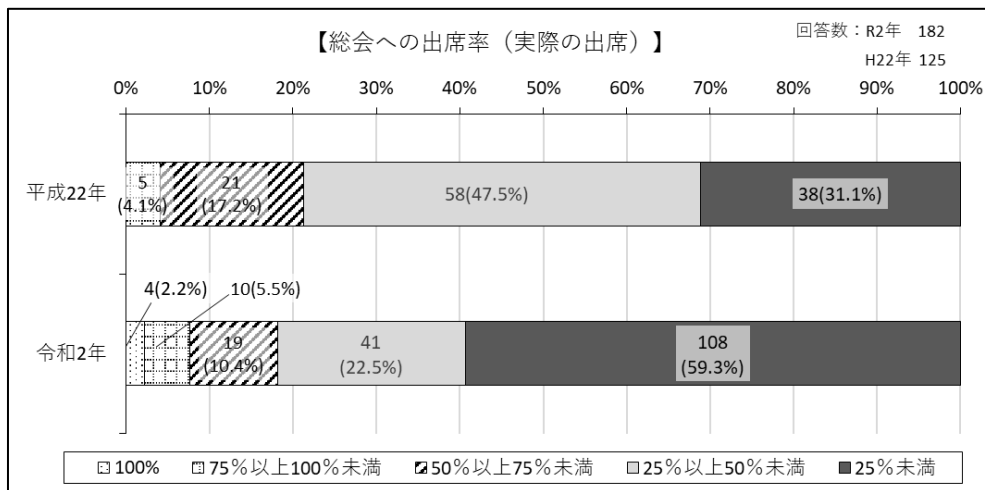
マンション建替え決議の場合は、区分所有者の 5 分の 4 以上及び議決権総数の 5 分の 4 以上で決するとされている。

総会の開催頻度は、「毎年開催」が 96.5%となっており、ほとんどの管理組合が毎年開催している。



総会への実際の出席率は、平成22年、令和2年ともに「50%未満」が約8割を占めている。「25%未満」の割合は、31.1%（平成22年）から59.3%（令和2年）と大きく増加した。

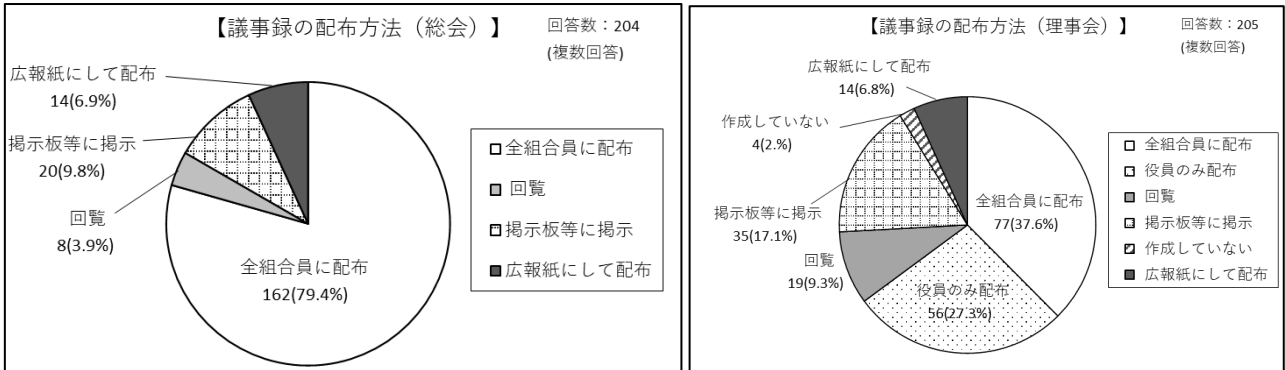
委任状での出席についても、「25%未満」が8.9%（平成22年）から40.1%（令和2年）と大きく増加し、実際、委任状ともに総会への出席率は低くなっている。



### (5) 議事録の配布方法

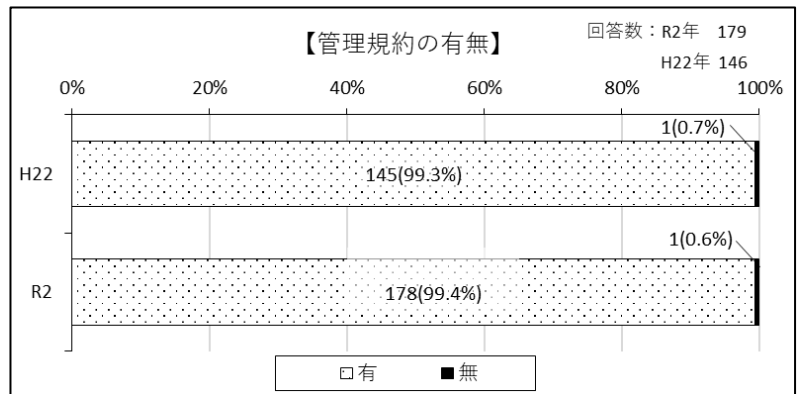
総会の議事録の配布方法は、「全組合員に配布」は約 8 割と最も多く、次いで「掲示板に掲示」が約 1 割である。

理事会の議事録の配布方法は、「全組合員に配布」が最も多いものの約 4 割にとどまっている。次いで、「役員のみ配布」が約 27%、「掲示板に掲示」が約 17%となっている。

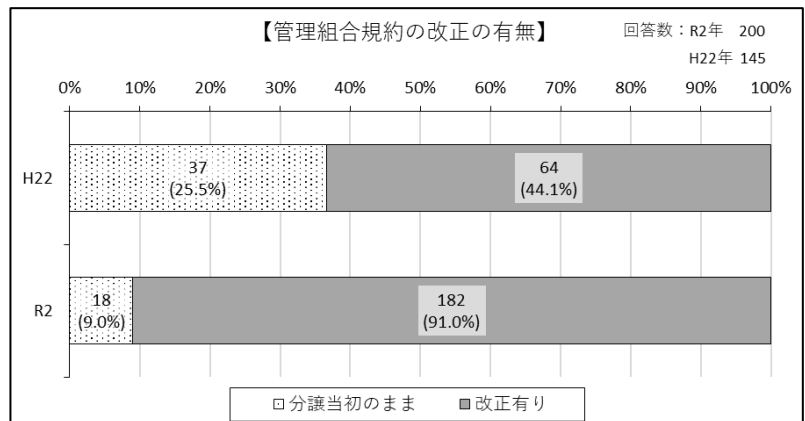


### (6) 管理規約

管理規約は、平成 22 年、令和 2 年ともにほとんどの管理組合で作成している。

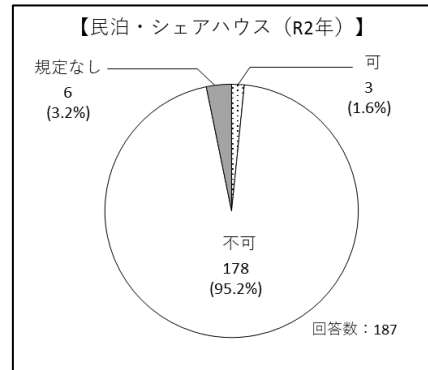


規約の改正について、平成 22 年は約半数で、令和 2 年では約 9 割の管理組合で改正している。



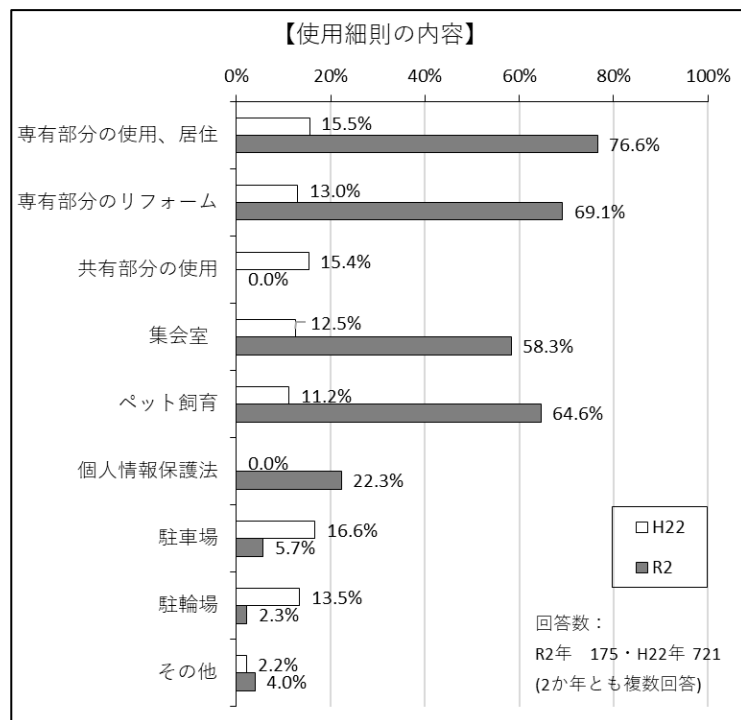
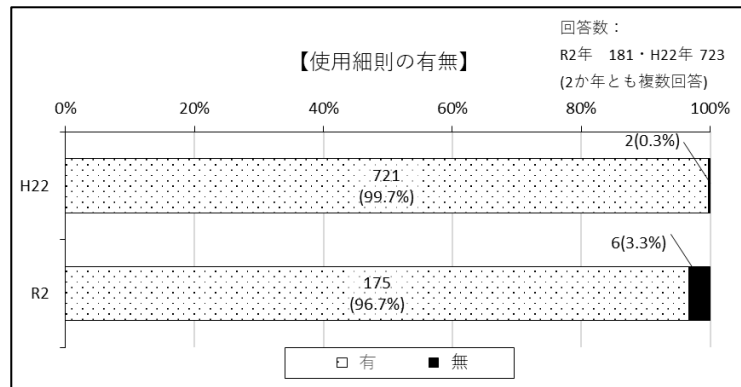
### (7) 民泊・シェアハウス

民泊・シェアハウスは、「不可」が95.2%となっており、ほとんどの管理組合で認められていない。「規定なし」と回答した管理組合も3.2%あった。



### (8) 使用細則

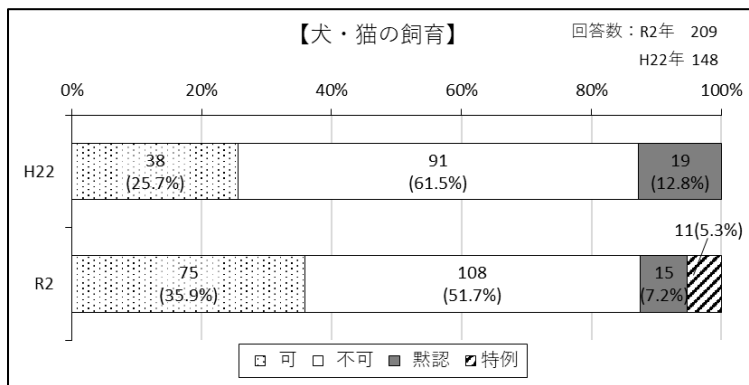
使用細則は、ほとんどの管理組合で作成されている。内容については、平成22年では「専用部分の使用・居住」、「共用部分の使用」が多い。令和2年では、「専有部分の使用・居住」のほか「集会室」「ペット飼育」についても多い。また、「個人情報保護」が新規の項目として設けられ、22%の管理組合で細則として策定されている。



(9) 犬・猫の飼育

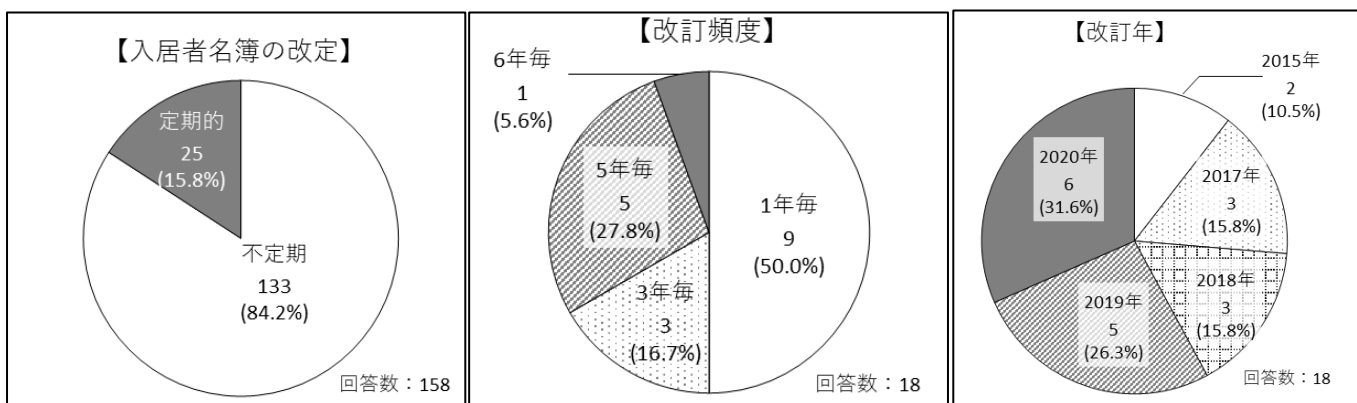
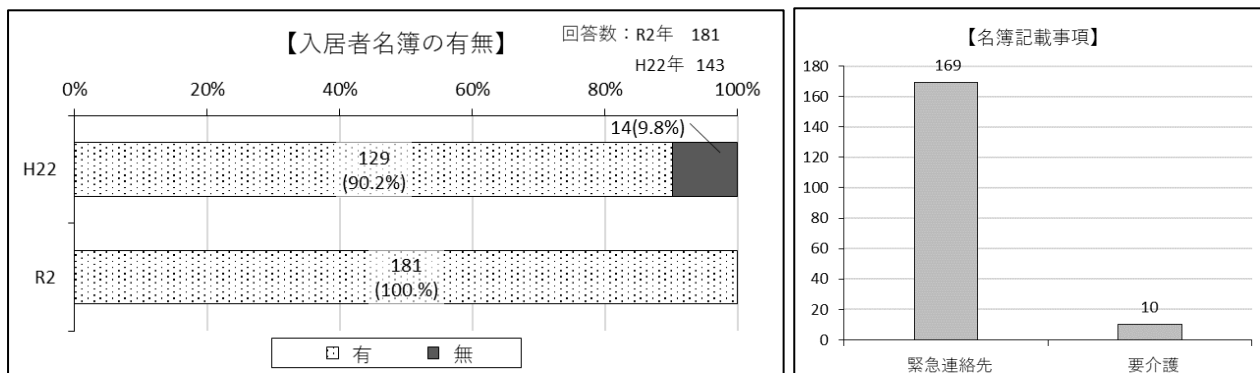
「可」の割合を見ると、平成22年には約26%、令和2年には約36%であり、ペット飼育可能のマンションが増加している。

また、「黙認」の割合が低下しており、使用細則で規則を定める管理組合が増えていると考えられる。



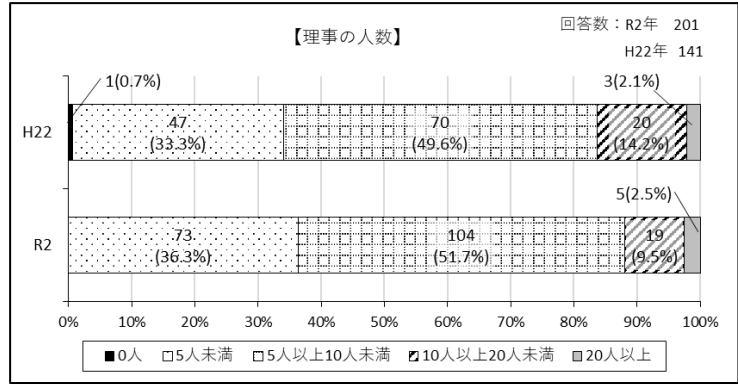
(10) 居住者名簿

入居者名簿は、平成22年で約90%、令和2年では全ての管理組合で作成している。

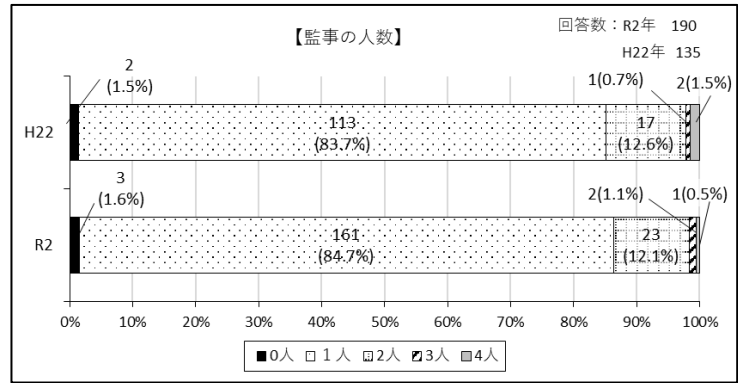


(11) 理事・監事人数

理事・監事的人数は、平成 22 年、令和 2 年ともに「5 人以上 10 人未満」が約半数を占めている。



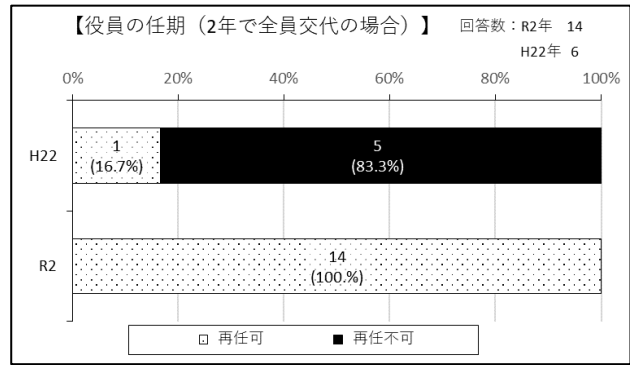
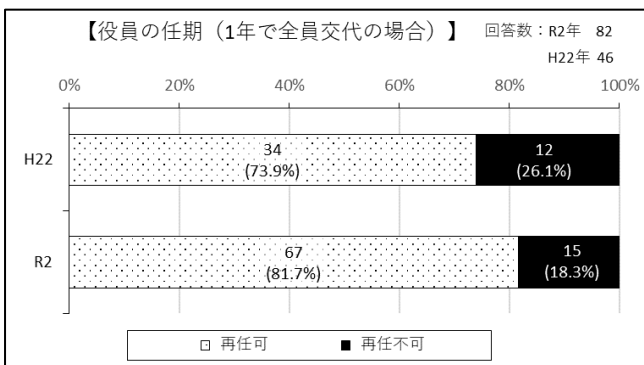
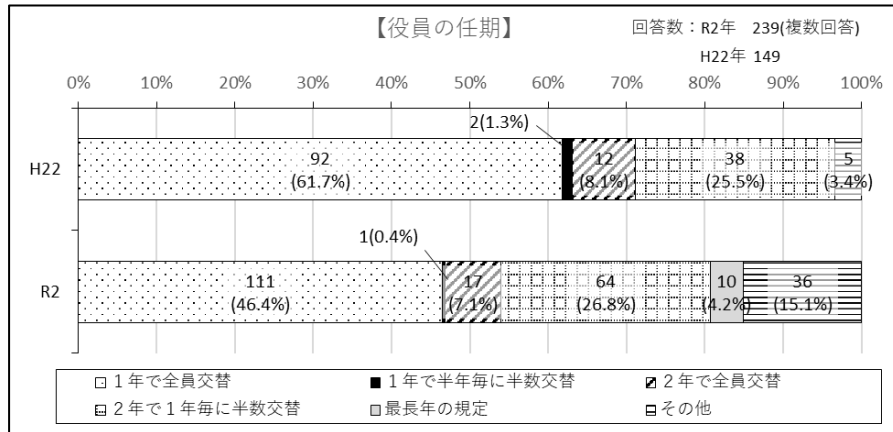
監事的人数は、平成 22 年、令和 2 年ともに「1 人」が 80% 以上を占めている。



(12) 役員任期

役員任期について、平成 22 年、令和 2 年ともに「1 年で全員交替」が最も多く（平成 22 年：61.7%、令和 2 年 46.4%）、次に「2 年で 1 年毎に半数交替」が多かった（平成 22 年：25.5%、令和 2 年 26.8%）。

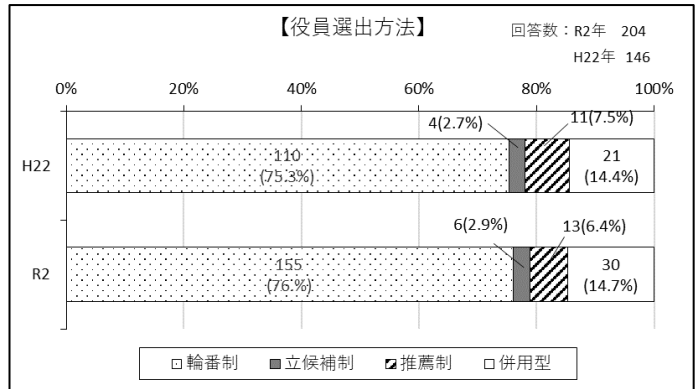
再任の可否について、「1 年で全員交代」の場合平成 22 年、令和 2 年ともに「再任可」が多い。「2 年で全員交替」の場合、平成 22 年は約 8 割が「再任不可」であったが、令和 2 年では全ての管理組合が「再任可」としており、役員の確保が難しくなっていると考えられる。





### (13) 役員選出方法

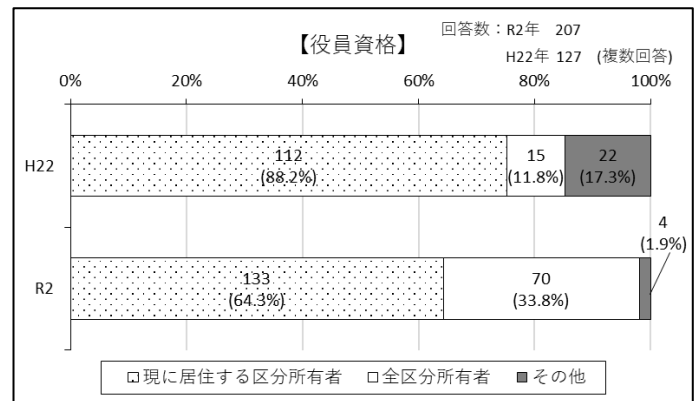
役員を選出方法は、平成22年、令和2年ともに「輪番制」が最も多く約75%を占めている。次に、輪番制、立候補制、推薦制の複数の方法を組み合わせた「併用型」が約14%となっている。



### (14) 役員の資格

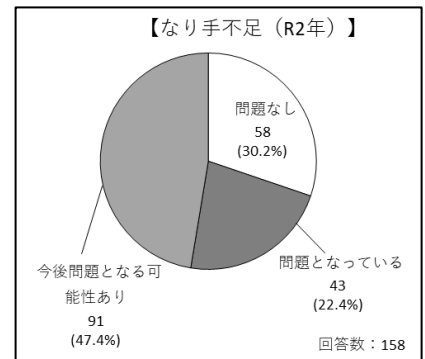
役員資格は、平成22年、令和2年ともに「現に居住する区分所有者」が最も多い（平成22年：88.2%、令和2年：64.3%）。「全区分所有者」は平成22年に11.8%であったのが、令和2年に33.8%まで増加している。

平成23年7月の標準管理規約改正により、役員員の資格要件が緩和されたことが影響していると考えられる。（現住要件の撤廃）



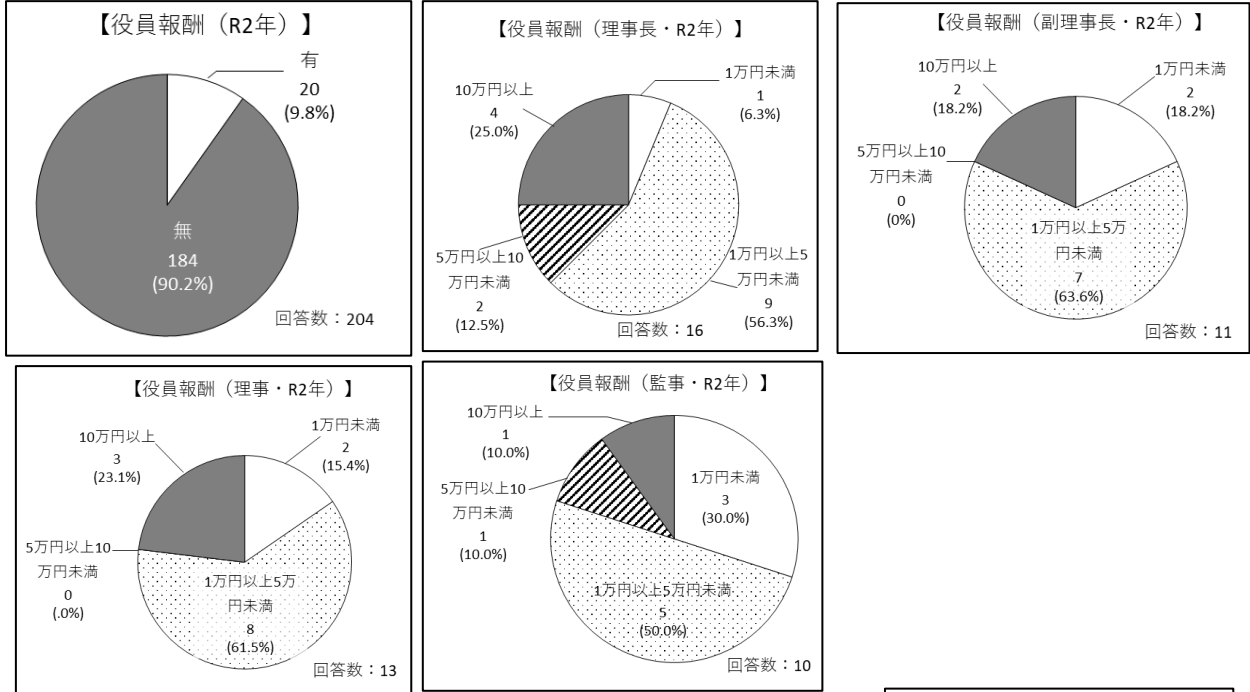
### (15) なり手不足

なり手については、「問題なし」が30.2%に対し、「問題となっている」「今後問題となる可能性がある」が合わせて約70%を占めており、役員員のなり手の確保は今後の課題である。



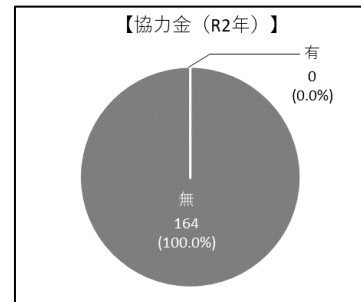
## (16) 役員報酬

役員報酬は、約 90%の管理組合で「無」となっている。役員報酬（年額）について、理事長は他の役職に比べ報酬が高く「5 万円以上」が約 40%を占める。副理事長、理事はともに「1 万円以上 5 万円以下」が約 60%、監事は「1 万円未満」が 30%、「5 万円以上」が 20%と他の役職に比べ報酬が低い。なお、いずれの役職も 1 万円未満から 10 万円以上と金額の幅が大きい。



## (17) 住民活動協力金の規定

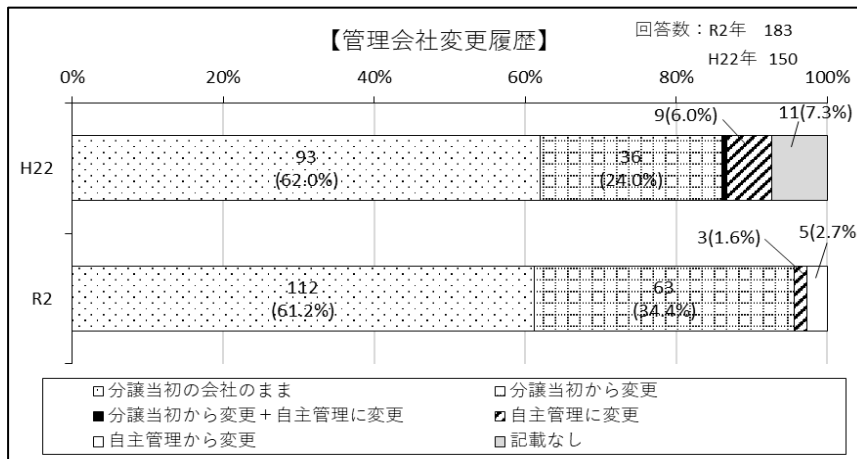
不在区分所有者に対する協力金の規定について、「有」と回答した管理組合はなかった。



## IV. 管理体制

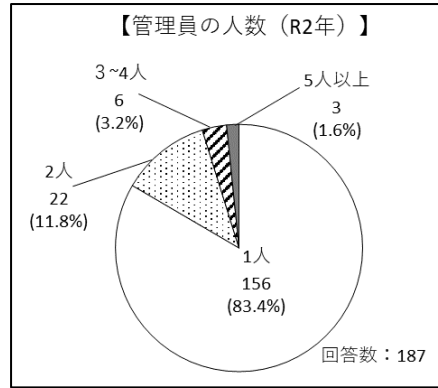
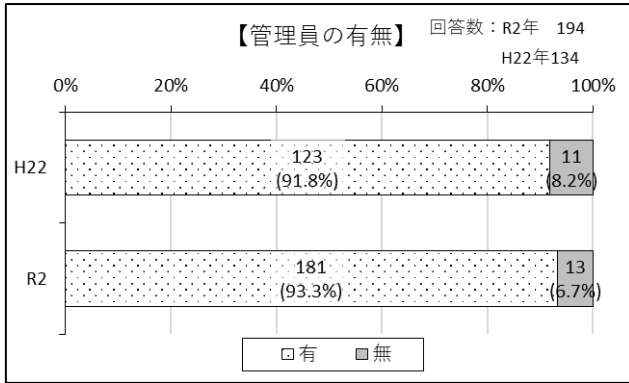
### (1) 管理会社変更履歴

管理会社の変更について、平成 22 年、令和 2 年ともに「分譲当初の会社のまま」が約 6 割と最も多かった。次いで、「分譲当初から変更」が多く、平成 22 年に 24.0%、令和 2 年に 34.4%でありこの割合は増加している。平成 22 年は、「自主管理に変更」が 6.0%であったが、令和 2 年には 1.6%であり、自主管理をしていく姿勢が弱まりつつあると考えられる。

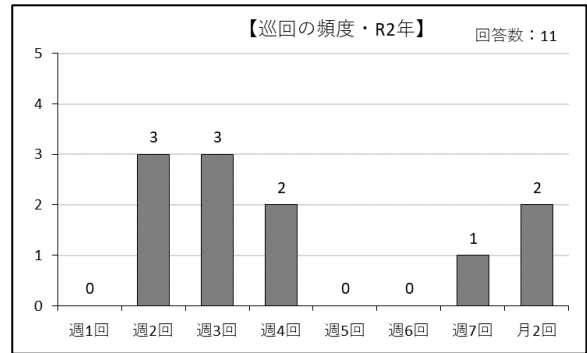
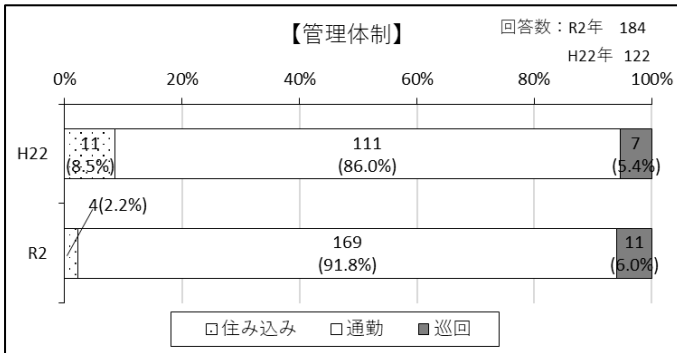


(2) 管理員（管理員の有無・勤務体制・管理事務室の有無）

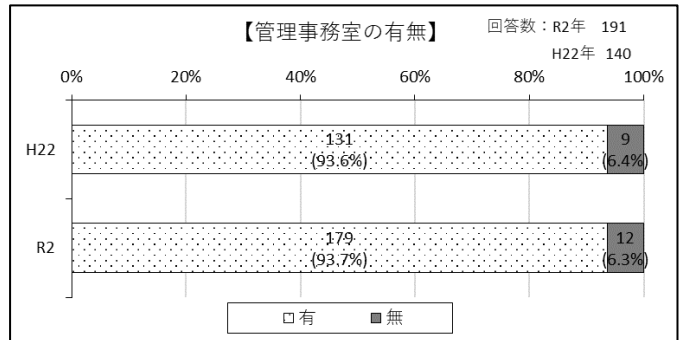
管理員は、平成 22 年、令和 2 年ともに「有」が 90%以上となっている。  
 管理員の人数は、「1 人」が 83.4%を占めている。



管理体制は、平成 22 年、令和 2 年ともに「通勤」が 85%以上となっている。「住み込み」は平成 22 年には 8.5%であったが、令和 2 年には 2.2%まで減少している。

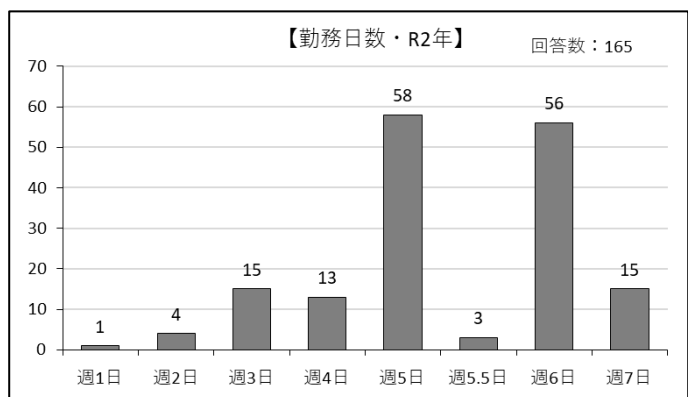


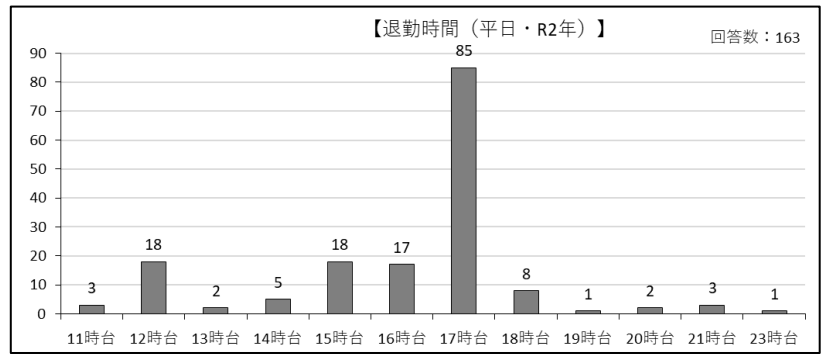
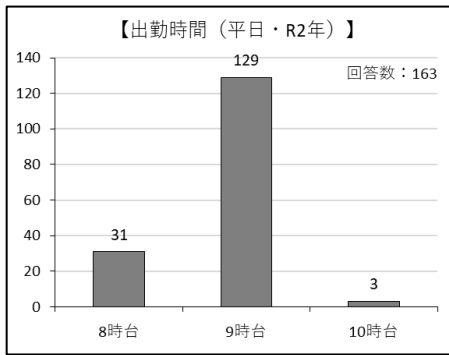
管理事務室は、平成 22 年、令和 2 年ともに「有」が 90%以上となっている。



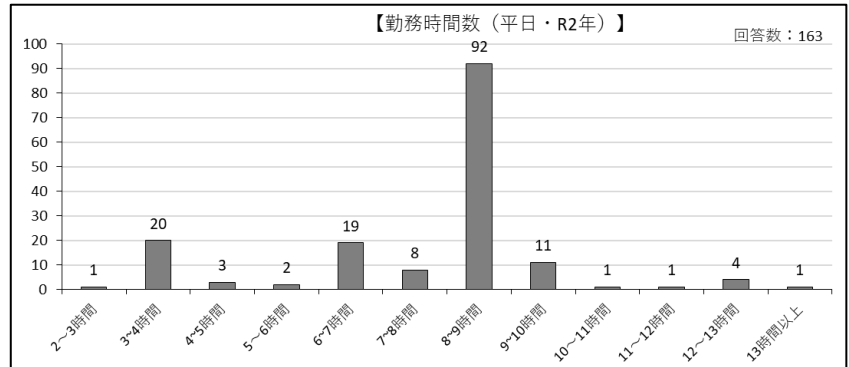
(3) 管理員の勤務日数および勤務時間

勤務日数は、週 5 日が最も多く、次いで週 6 日が多い。

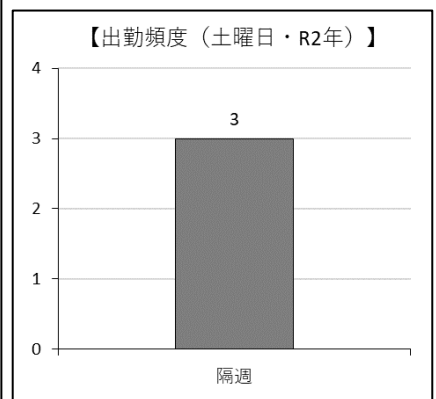
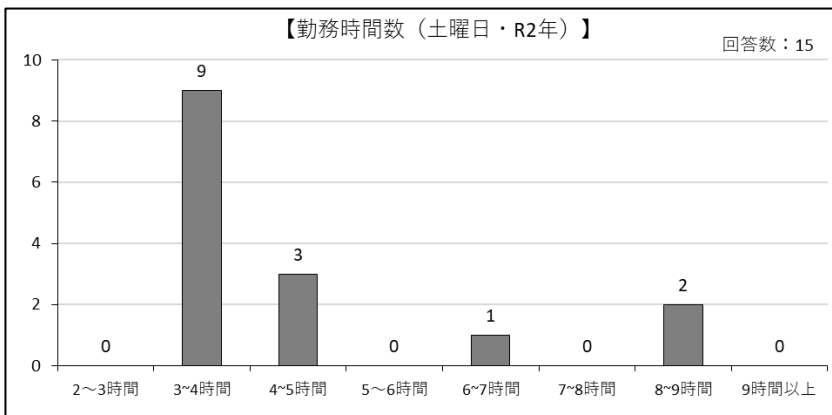
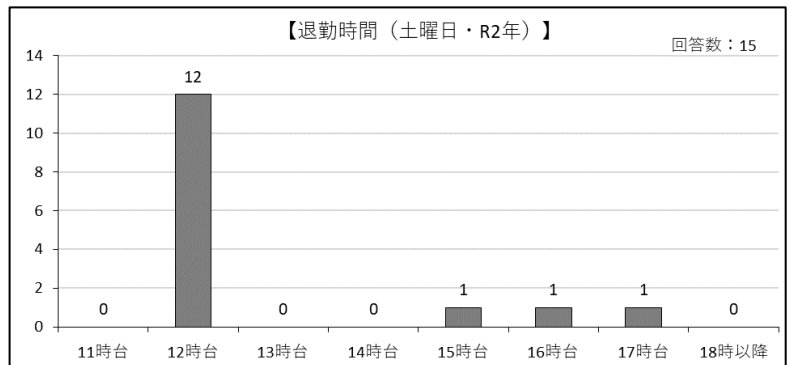
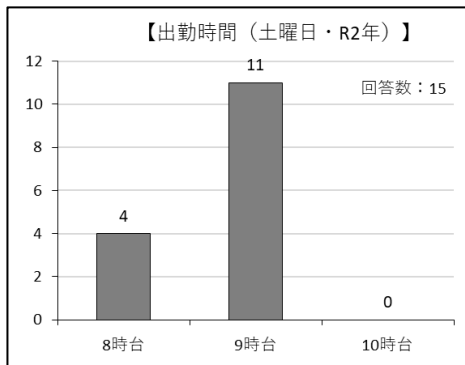




平日の勤務時間は、「9時台」から「17時台」の「8~9時間」勤務が最も多い。次いで「3~4時間」「6~7時間」の比較的短時間の勤務が多くなっている。一方で、9時間以上の長時間の勤務も18の管理組合で行われている。



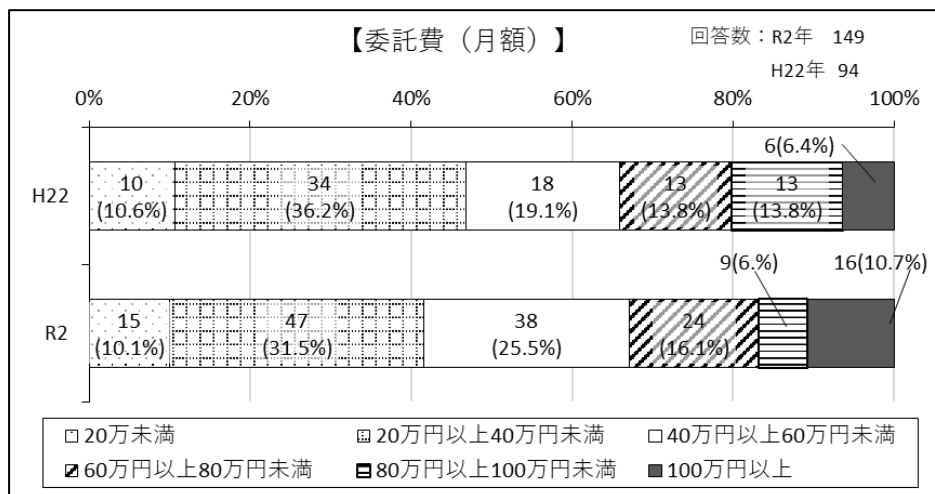
土曜日の勤務時間は、「9時台」から「12時台」の「3~4時間」の半日勤務が多い。土曜日の隔週勤務は、3件にとどまっていた。



## V. 管理費等

### (1) 委託費（月額）

委託費について、平成 22 年、令和 2 年ともに「20 万以上 40 万未満」が最も多く約 3 割を占めている（平成 22 年 36.2%、令和 2 年 31.5%）。次いで「40 万以上 60 万未満」が平成 22 年に約 20%、令和 2 年には約 25%となっている。また、「100 万円以上」の割合も 6.4%（平成 22 年）から 10.7%（令和 2 年）となっており、委託費は増加傾向にある。



月額委託費を住宅戸数別に見ると、以下の特徴があった。

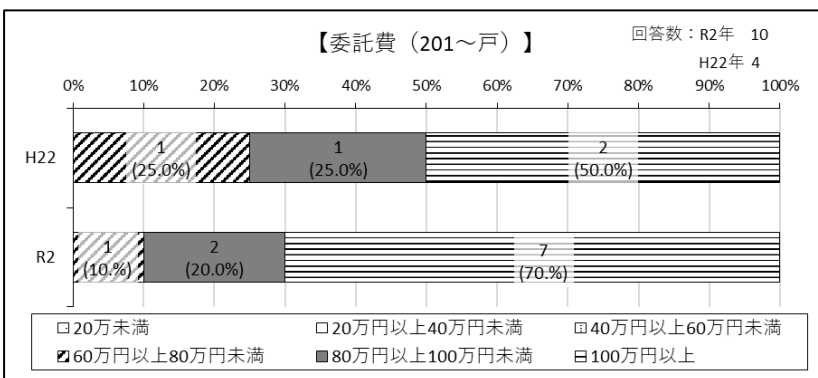
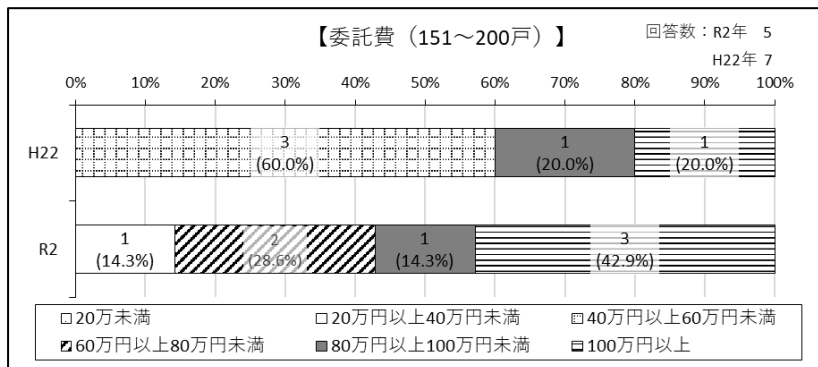
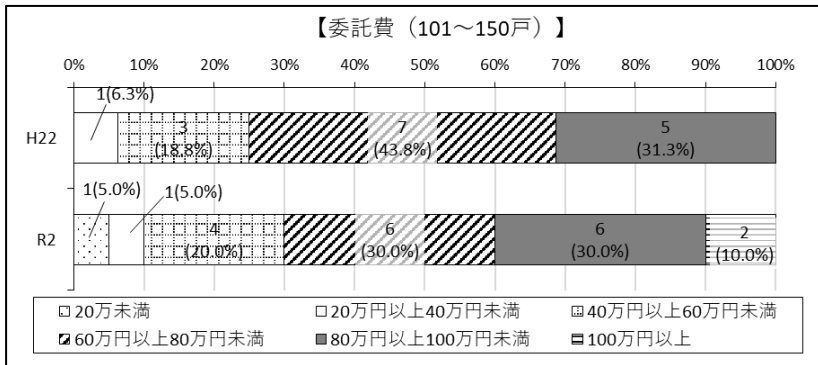
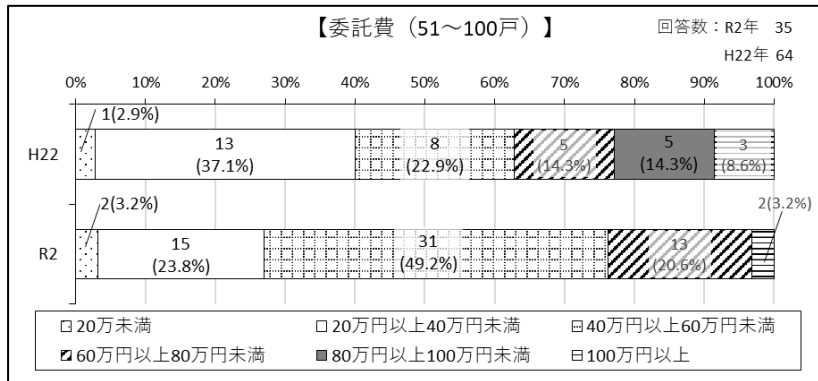
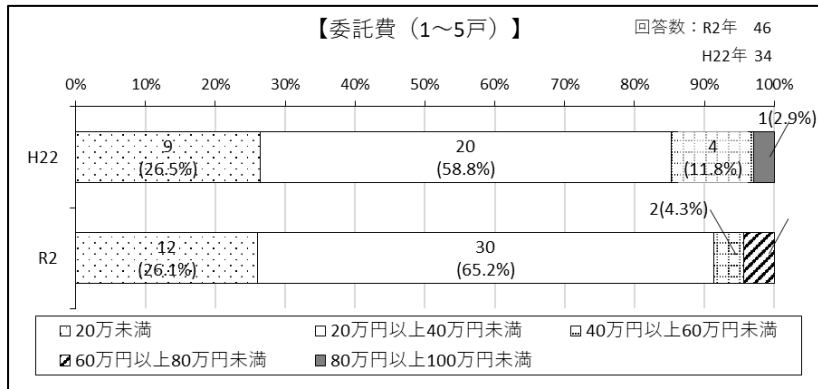
住宅戸数 2 戸～50 戸：平成 22 年、令和 2 年ともに「20 万円以上 40 万円未満」が最も多く、次いで「20 万円未満」が多い結果となった。

住宅戸数 51 戸～100 戸：平成 22 年では「20 万円以上 40 万円未満」が最も多く、次いで「40 万円以上 60 万円未満」が多い結果となった。令和 2 年では「40 万円以上 60 万円未満」が最も多く約 50%を占め、次いで「20 万円以上 40 万円未満」が多かった。

住宅戸数 101 戸～150 戸：平成 22 年では「60 万円以上 80 万円未満」が最も多く、次いで「80 万円以上 100 万円未満」が多い結果となった。令和 2 年は、「60 万円以上 80 万円未満」「80 万円以上 100 万円未満」が同数であり、「100 万以上」が 10%となっている。

住宅戸数 151 戸～200 戸：平成 22 年「40 万円以上 60 万円未満」が最も多く、次いで「80 万円以上 100 万円未満」と「100 万円以上」が同じ割合（20%）だった。令和 2 年では、「100 万円以上」が最も多く約 40%であり、次いで「60 万以上 80 万未満」が約 30%と多かった。

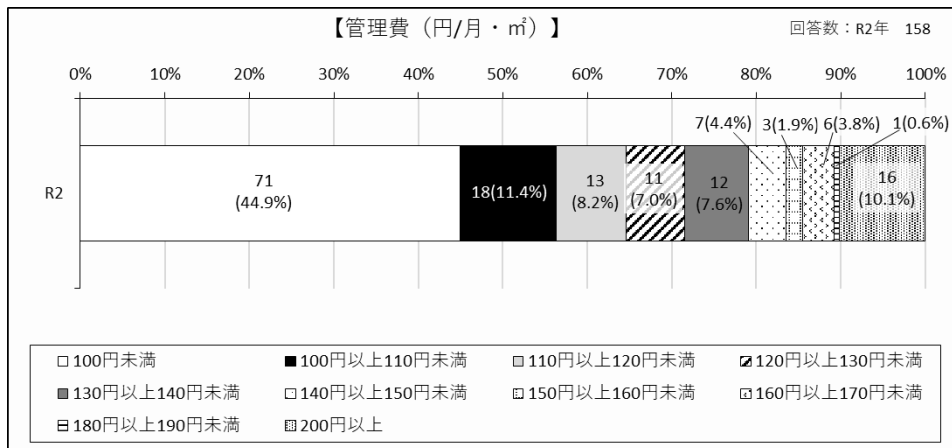
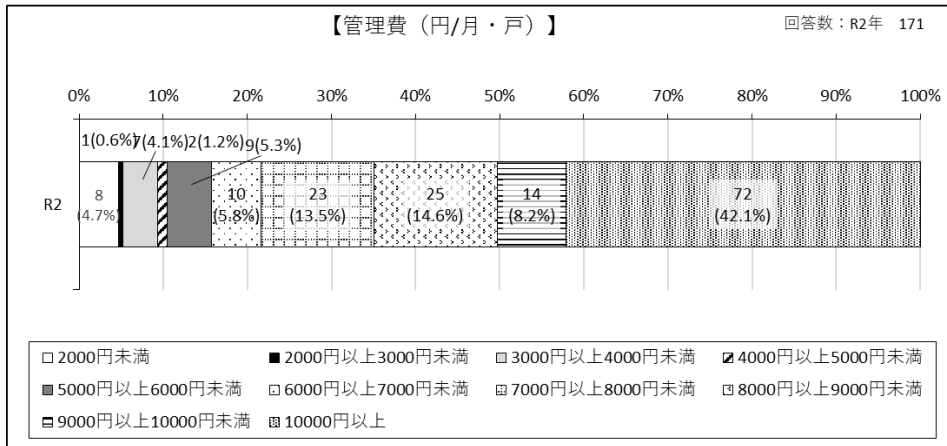
住宅戸数 200 戸以上：平成 22 年は、回答のあった 4 件のうち「100 万円以上」が 50%（2 件）を占め、「60 万円以上 80 万円未満」と「80 万円以上 100 万円未満」が 25%（1 件ずつ）という結果になった。令和 2 年でも同様に傾向が見られ、「100 万円以上」が 70%を占めていた。



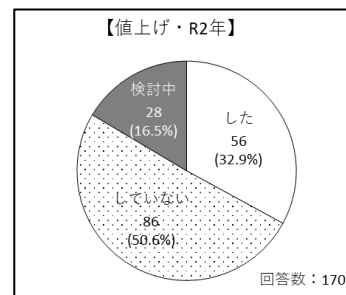
## (2) 管理費（月額）

管理費（月額・戸当たり）は、「10,000円以上」が最も多く約42%である。

なお、㎡単位で比較をすると管理費（月額・㎡当たり）では、「100円未満」が最も多く約45%となっている。

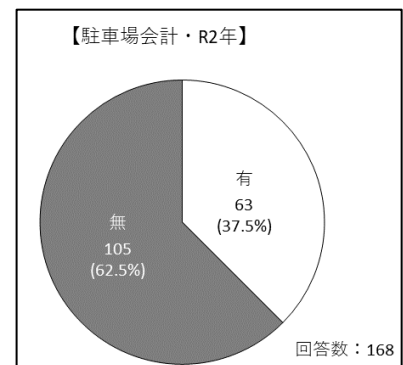
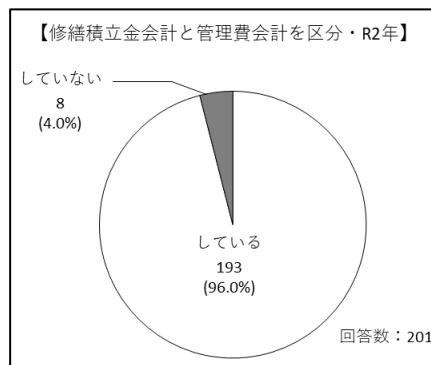


「値上げをした」が約33%、「検討中」が約17%であり半分の管理組合が実際に値上げをした、または検討している管理組合となっている。



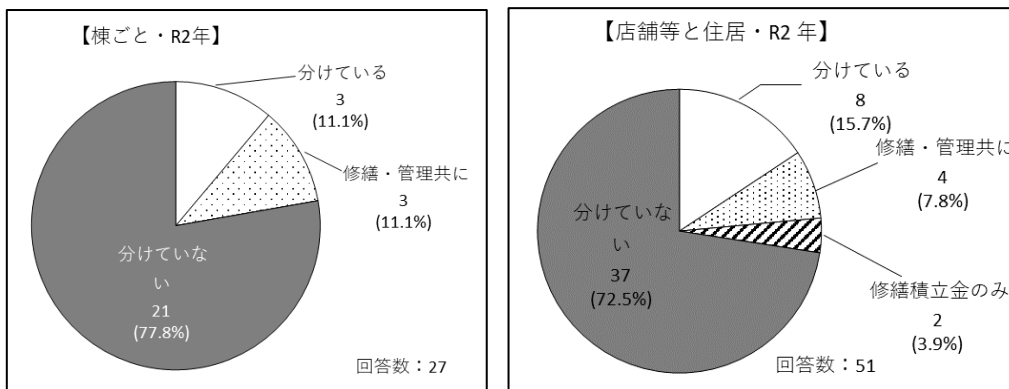
## (3) 区分経理

修繕積立金会計と管理費会計を区分している管理組合は96.0%であり、ほとんどの管理組合で区分されている。駐車場会計については、「無」が約63%を占めている。



(4) 団地型・店舗がある場合

団地型・店舗がある場合の会計区分について、棟ごとに会計を分けている管理組合は約 20%にとどまり、約 80%の管理組合は「分けていない」と回答していた。また、店舗等と住居についても 70%以上の管理組合が会計を分けていない。

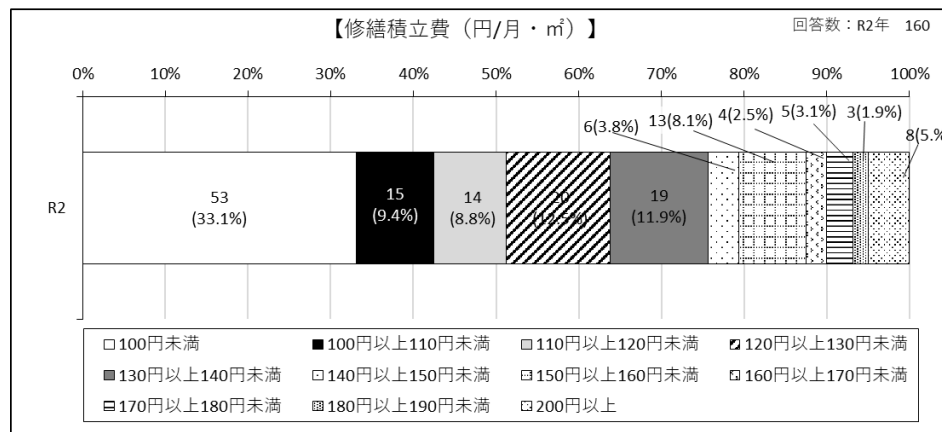
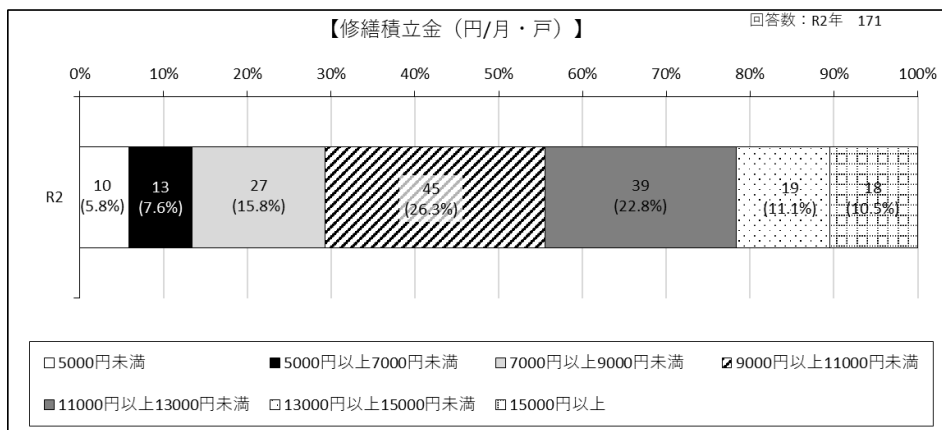


(5) 修繕積立金

修繕積立金（月・戸当たり）は、「9000円以上11000円未満」が最も多く26.3%である。

修繕積立金（月・㎡当たり）では、「100円未満」が最も多く33.1%となっており、少しの改善はみられるものの、今後、さらなる引き上げの見直しを行う必要がある。

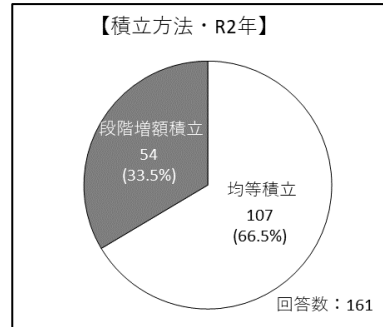
注) P44「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」参照





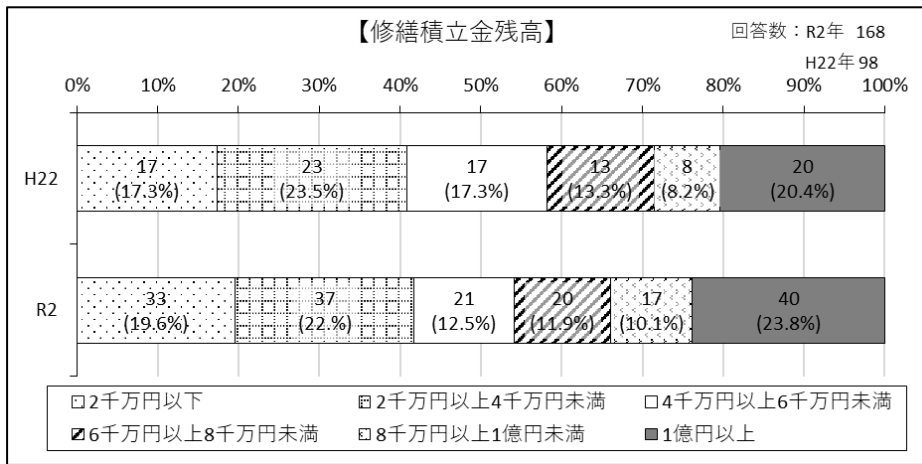
**(6) 修繕積立金積立方法**

修繕積立金の積立方法は、均等積立が約67%と多かった。



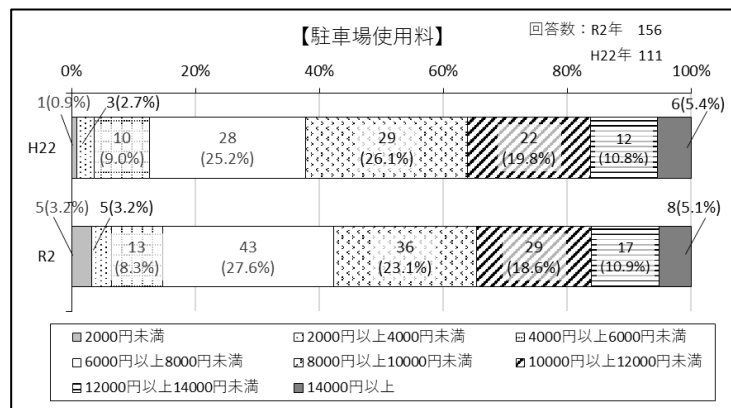
**(7) 修繕積立金残高**

修繕積立金残高は、平成22年では、「2千万円以上4千万円以下」が最も多く23.5%、次いで「1億円以上」が20.4%と多い。令和2年では「1億円以上」が最も多く23.8%、次いで「2千万円以上4千万円以下」が22.0%となっている。また、1件で修繕積立金残高がマイナスの管理組合があった。



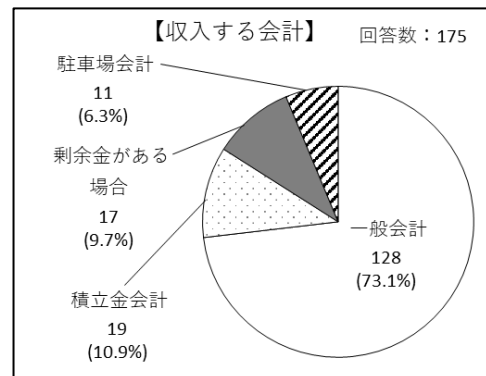
**(8) 駐車場使用料**

駐車場使用料は、平成22年、令和2年ともに6,000円～12,000円未満が多く、約70%を占めている。



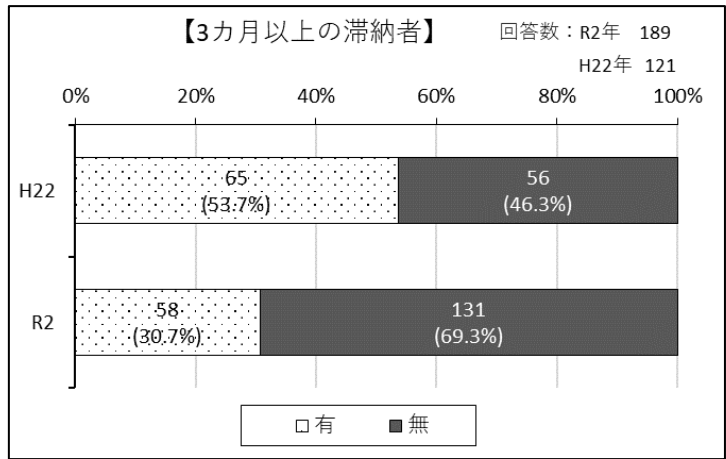
**(9) 駐車場使用料を収入する会計**

駐車場使用料を収入する会計は、「一般会計」が約73%と最も多く、次いで「積立金会計」が約10%となっている。



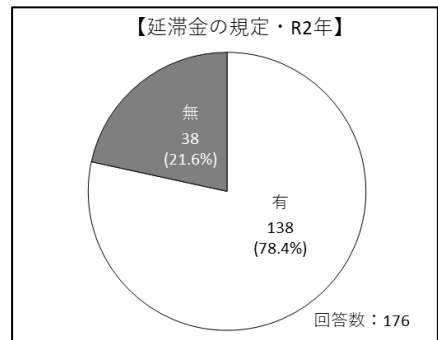
(10) 3カ月以上の滞納者

3カ月以上の滞納者は、平成22年に53.7%、令和2年に30.7%であり、滞納者は減少傾向にある。



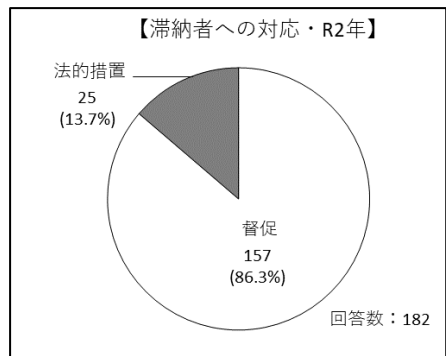
(11) 延滞金の規定

延滞金の規定は、約80%の管理組合で「有」と回答していた。



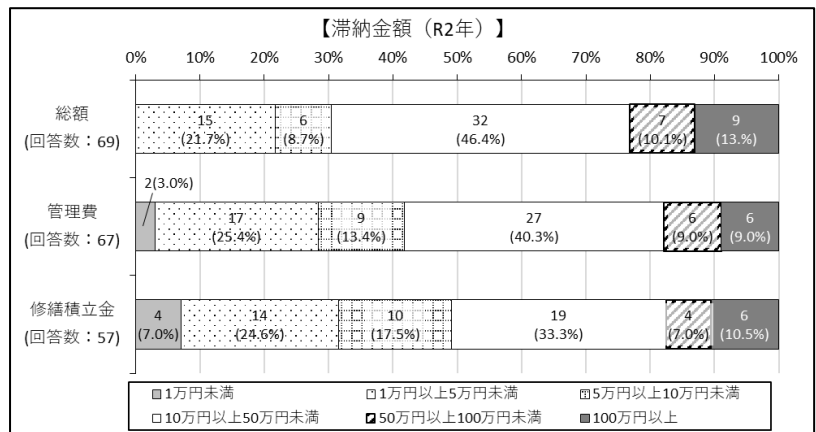
(12) 滞納者への対応

滞納者への対応として、「督促」が86.3%を占めている。



(13) 滞納金額

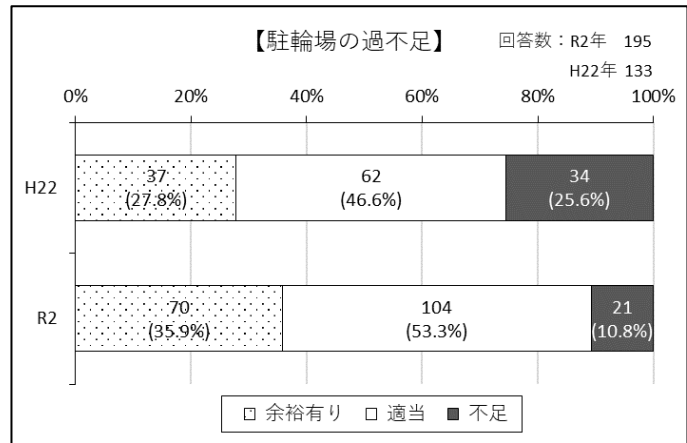
滞納金額は、総額、管理費、修繕積立金ともに「10万円以上50万円未満」が最も多い。「100万円以上」も10%程度ある。



## VI. 共同施設

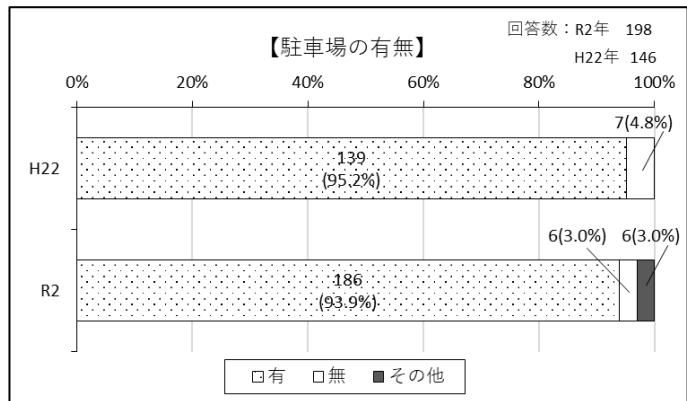
### (1) 駐輪場

駐輪場の過不足について、平成 22 年では「不足」が 25.6%であったが、令和 2 年には 10.8%であり、駐輪場不足は解消されつつある。



### (2) 駐車場

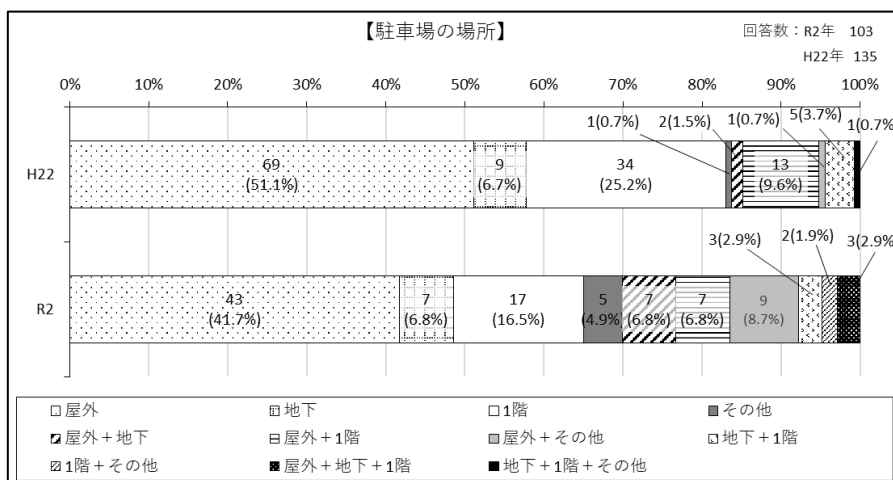
駐車場は、平成 22 年、令和 2 年ともにほとんどのマンションで「有」となっている。

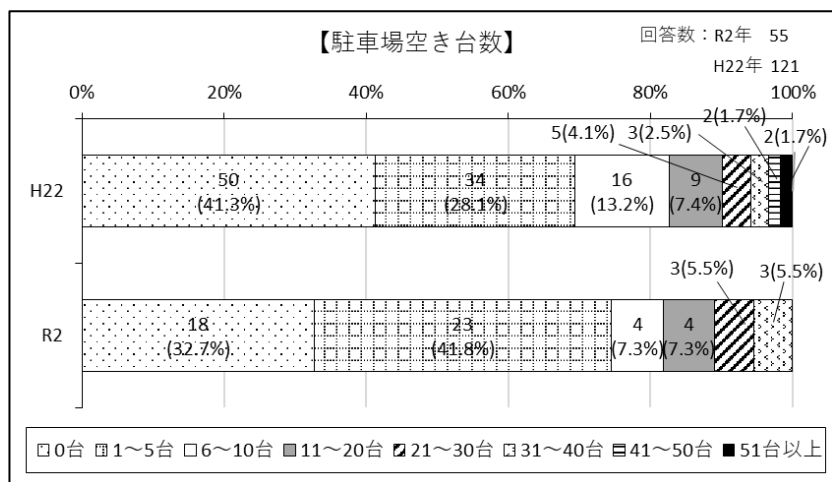
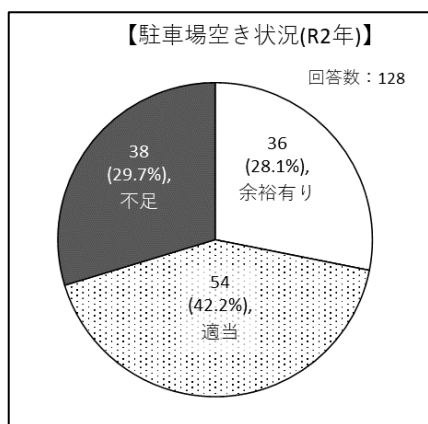
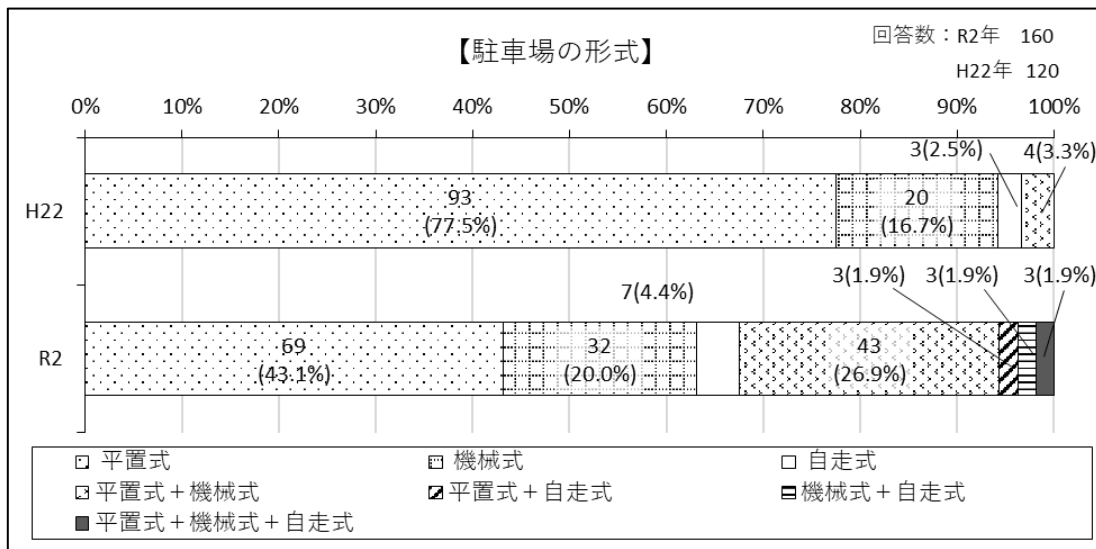


駐車場の場所は、平成 22 年、令和 2 年ともに「屋外」が最も多く、それぞれ 51.1%、41.7%となっている。次いで「1階」が多い（平成 22 年 25.2%、令和 2 年 16.5%）。また、複数の場所の組み合わせもあり、平成 22 年に約 16%であったのが、令和 2 年には約 23%に増加している。

駐車場の形式は、「平置き式」が最も多く、平成 22 年では 77.5%、令和 2 年では 43.1%を占めている。また、令和 2 年では、「平置き式+機械式」が約 27%を占め、限られた敷地内に多くの駐車場を確保しようとしていると考えられる。

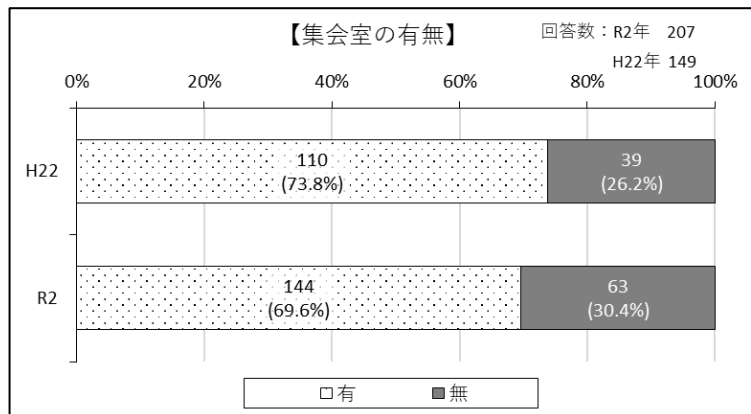
令和 2 年の駐車場の空き状況は、約 70%で「余裕あり」「適当」となっているが、「不足」が約 30%を占めており、駐車場不足が課題となっている。空き台数は、平成 22 年では「0台」が 41.3%、令和 2 年では 32.7%であり、駐車場に空きがあるマンションの割合は多くなっている。一方で、平成 22 年、令和 2 年ともに空き台数「1~5台」の割合が最も高く、28.1%（平成 22 年）から 41.8%（令和 2 年）と増加している。





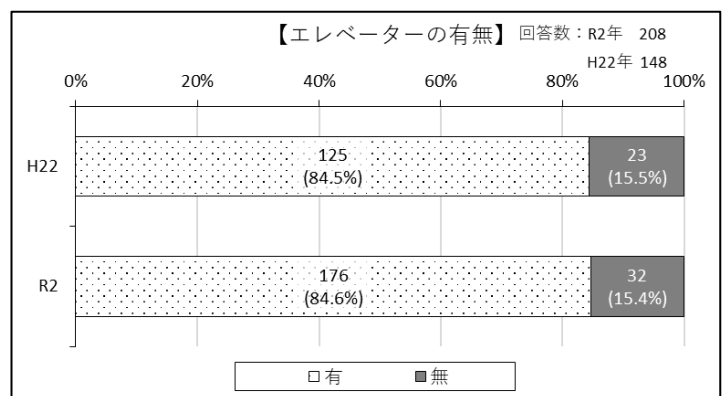
### (3) 集会室

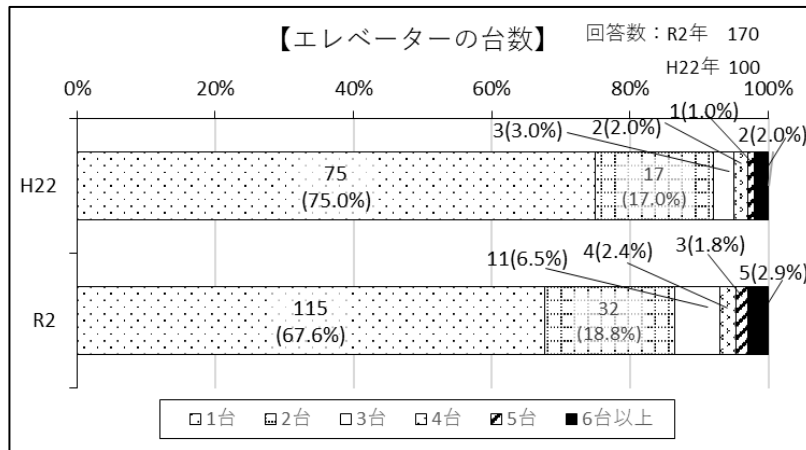
平成 22 年、令和 2 年ともに「有」が約 70%を占めている。



### (4) エレベーター

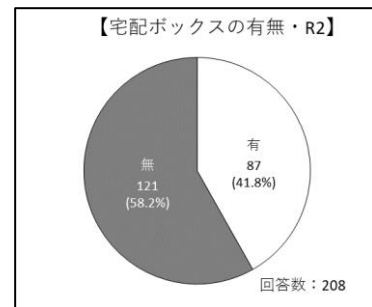
エレベーターは、平成 22 年、令和 2 年ともに約 85%のマンションに設置されている。設置台数は、「1 基」が最も多く平成 22 年に 75.0%、令和 2 年に 67.6%である。





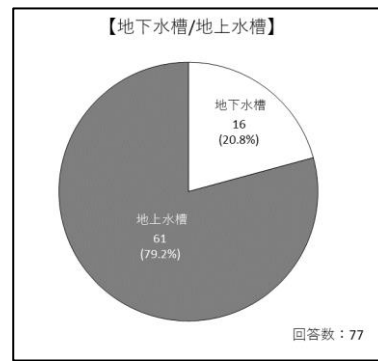
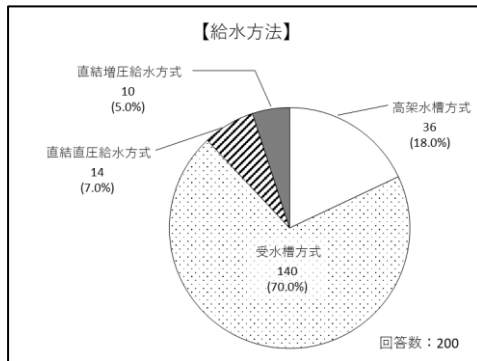
(5) 宅配ボックス

宅配ボックスは「無」が約60%であり、十分に普及していない。



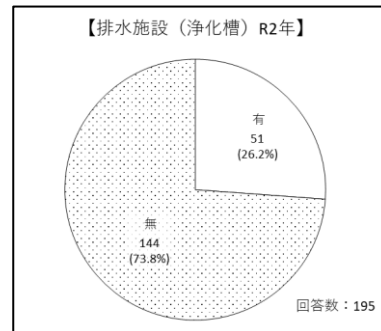
(6) 給水方式

給水方法は、受水槽方式が70%と最も多く、次いで高架水槽方式が18%となっている。受水槽方式のうち、地上水槽が約80%となっている。



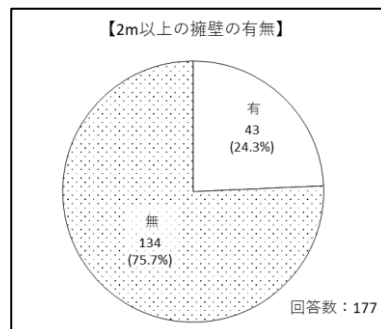
(7) 排水施設

排水施設（浄化槽）は、「無」が約74%となっている。



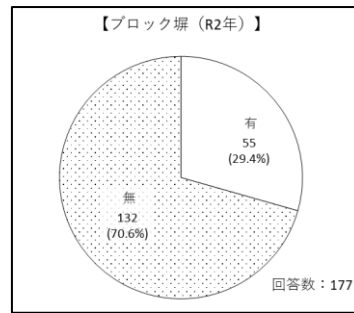
(8) 擁壁

2m以上の擁壁は、「無」が約78%となっている。



### (9) ブロック塀

ブロック塀は、「無」が約70%となっている。

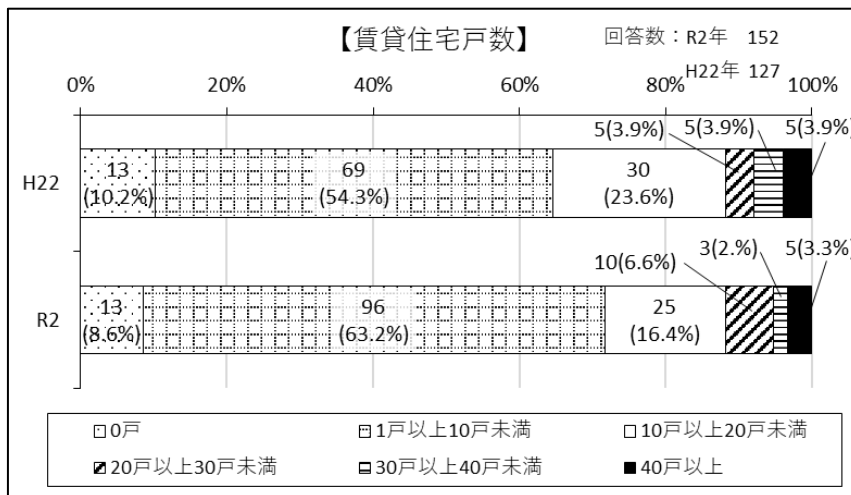


## Ⅶ. 区分所有者の居住状況

### (1) 賃貸戸数

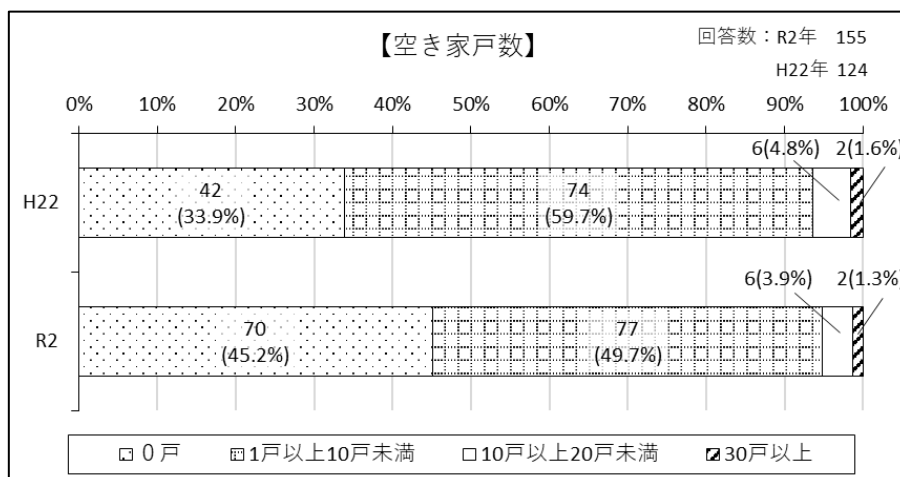
賃貸戸数は、「1戸以上10戸未満」が最も多く、平成22年に54.3%、令和2年に63.2%とその割合は増加傾向にある。賃貸戸数「0戸」のマンションも平成22年で10.2%、令和2年で8.6%存在する。

賃貸戸数の増加は、管理組合の役員資格条件にもよるが、役員になる有資格者が減少することにも繋がり、管理組合を維持していく上でも大きな問題となりうる。



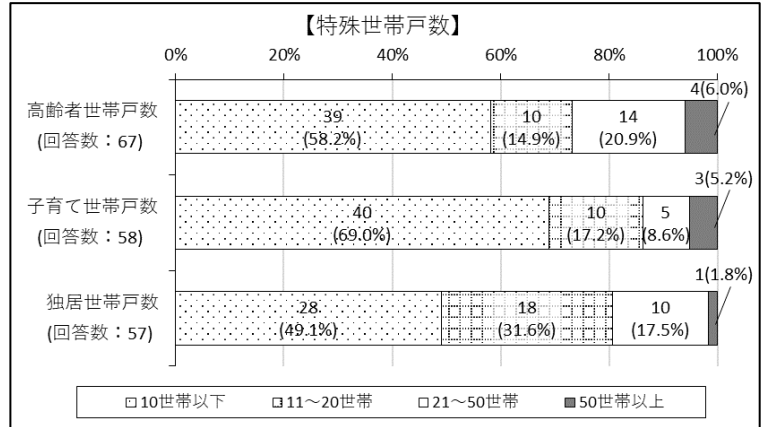
### (2) 空き家戸数

空き家戸数は、「1戸以上10戸未満」が最も多く、平成22年では59.7%、令和2年では約49.8%を占めている。「0戸」は平成22年に33.9%だったのが、令和2年には45.2%と増加している。平成22年から令和2年に、空き家を持つマンションの割合は減少傾向にあるが、空き家があると、管理組合の役員になる有資格者の減少や使用されていない住戸の劣化などが問題となる。



### (3) 特殊世帯属性

いずれの特殊世帯も「10世帯以下」が約50～70%と最も多く、マンションにおいては少数世帯となっている。高齢者世帯は21世帯以上の割合が約27%と子育て世帯や独居世帯と比べ世帯数が多く、高齢化に伴い、マンションに居住する高齢者世帯も増えていると考えられる。



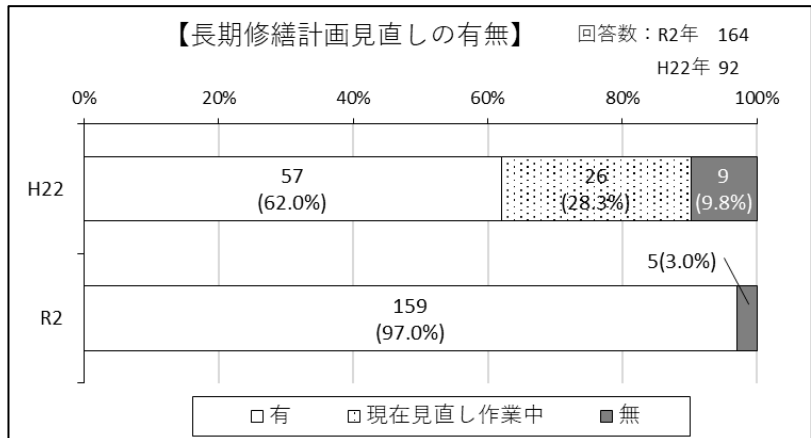
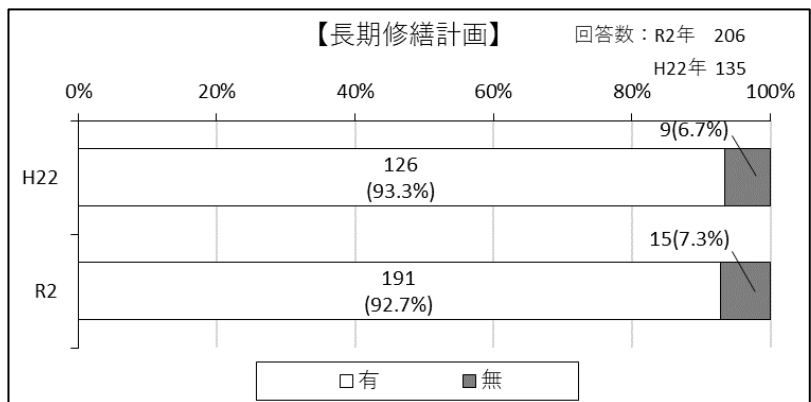
## Ⅷ. 修繕について

### (1) 長期修繕計画

長期修繕計画について、平成22年、令和2年ともに「有」と回答した管理組合が90%以上を占めている。

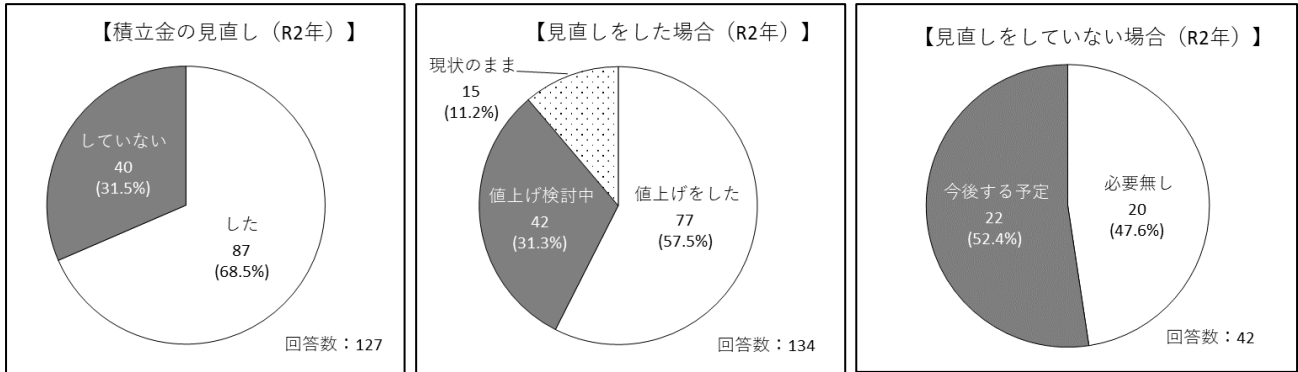
計画の見直しについては、平成22年は「有」と「現在見直し中」を含めて約90%、令和2年は「有」が97%を占めており、ほとんどの管理組合で見直しが行われている。

安全で快適なマンションを長期にわたり維持していくためには保守・点検が必要で、この計画に基づいて修繕積立金を積立て、計画的に修繕を行う必要がある。



## (2) 計画に基づく積立金の見直し

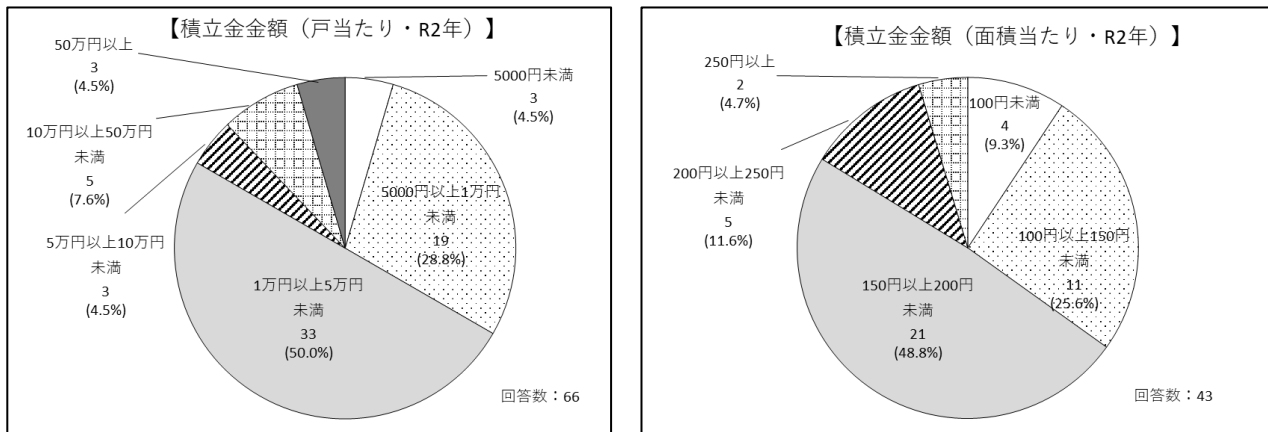
積立金の見直しは、約70%の管理組合で実施している。見直しをした場合に、「値上げをした」「値上げを検討中」は合わせて約90%であり、ほとんどの管理組合で値上げを実施または検討している。また、見直しをしていない場合でも、半数以上の管理組合が「今後する予定」と回答している。



## (3) 積立金金額

積立金金額（戸当たり）は、「1万円以上5万円未満」と回答した管理組合が50%と最も多く、次に「5000円以上1万円未満」が約30%と多い。積立金金額（面積あたり）は、「150円以上200円未満」が約50%、次いで「100円以上150円未満」が約25%となっている。

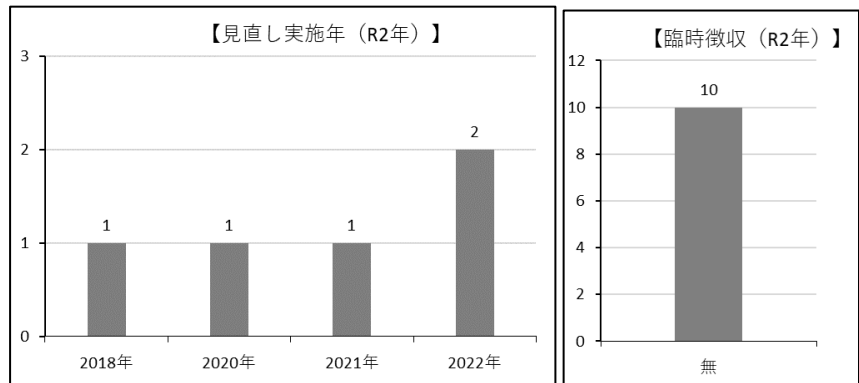
注) P44「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」参照



## (4) 臨時の見直し

見直し実施年は、過去2年～今後2年の間に実施、または実施予定という回答があった。

臨時徴収については、「有」と回答した管理組合はなく、「無」と回答した管理組合が10件あった。

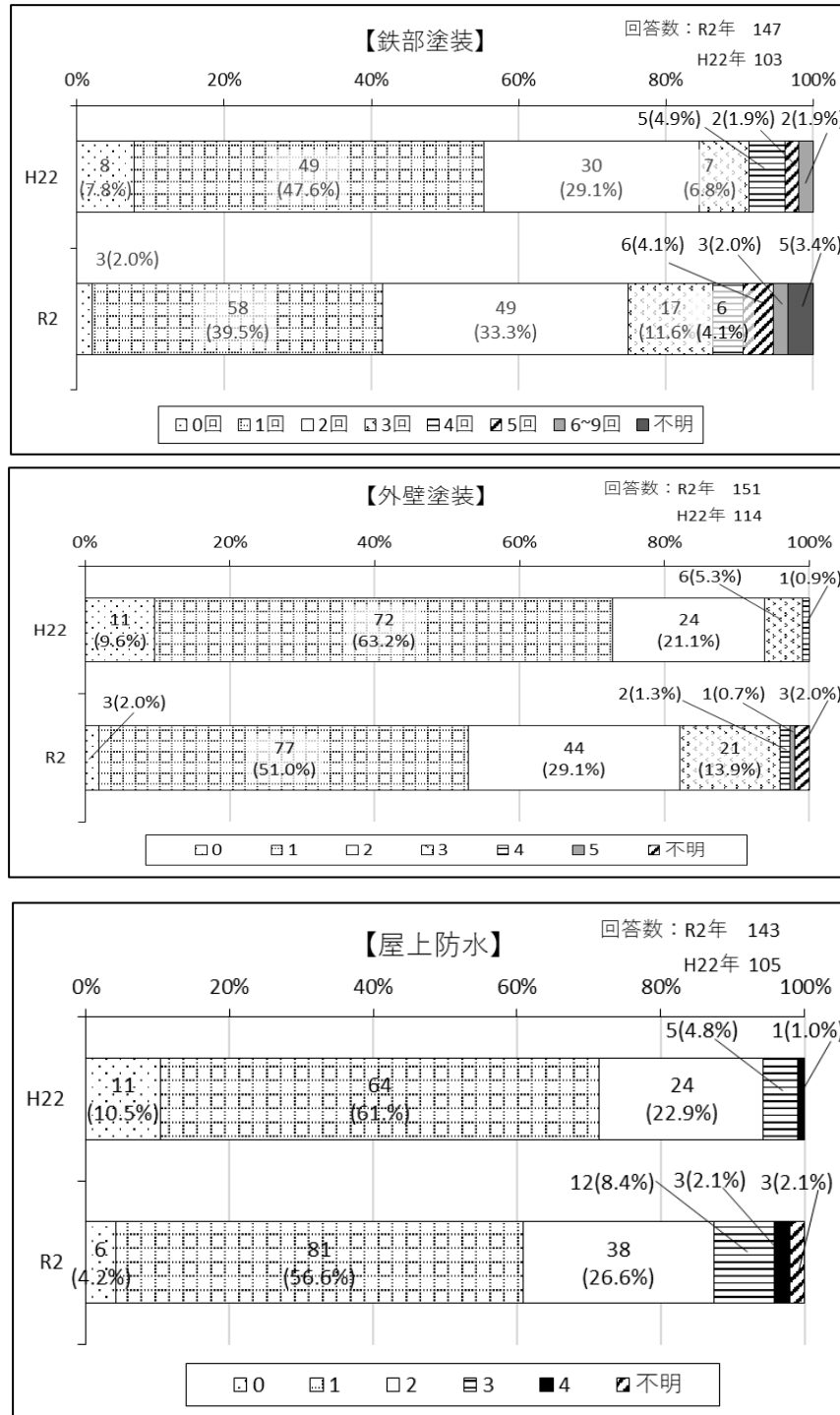


## (5) 修繕履歴

修繕履歴について、「鉄部塗装」「外壁」「屋上防水」では、平成22年、令和2年ともに「1回」実施

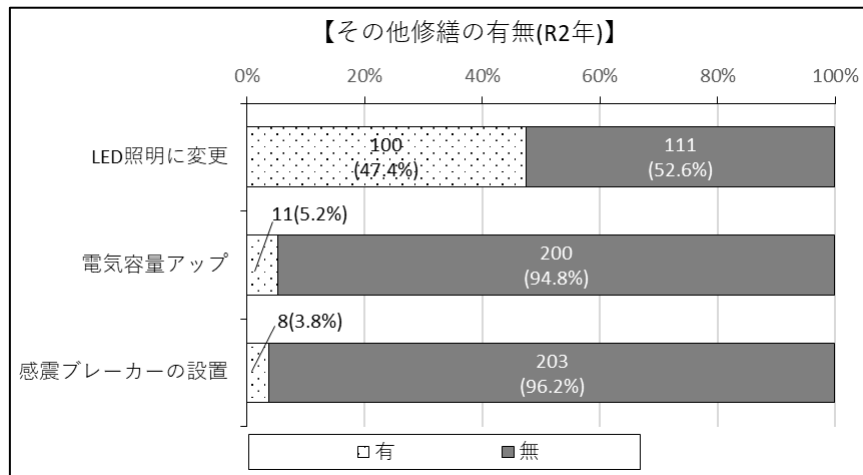
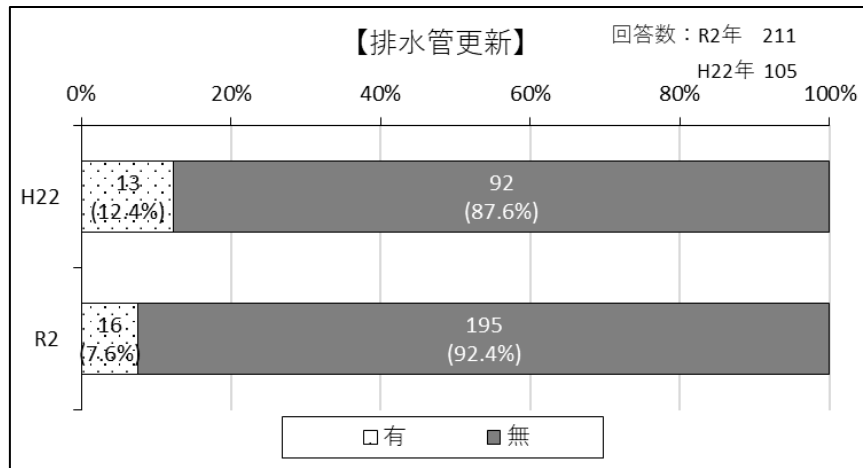
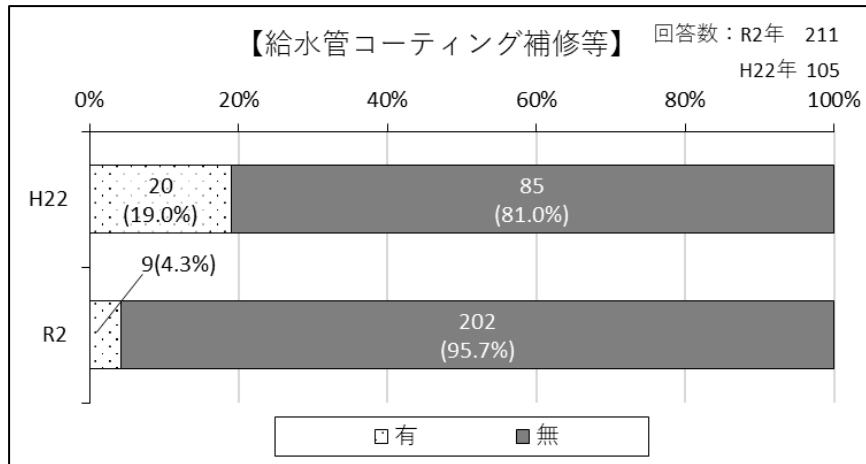


が最も多い。「鉄部塗装」は40～50%程度の管理組合が1回、30%程度の管理組合が2回と回答しており、2回修繕した管理組合も多くなっている。「外壁」「屋上防水」は1回実施と回答した管理組合が50～60%である。「0回」と回答した管理組合は、「鉄部塗装」「外壁」「屋上防水」のいずれの修繕内容でも平成22年に10%程度、令和2年に2～4%程度となっており、全く修繕をしていない管理組合は減少傾向にある。



一方で、「給水管コーティング補修等」「排水管更新」は、平成22年、令和2年ともに「無」が80～90%であり、修繕が進んでいない。また、「その他修繕」として、「LED照明に変更」は半数程度で実施、

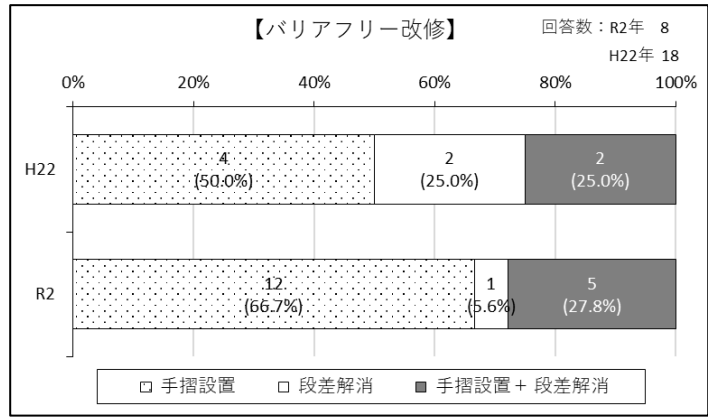
「電気容量アップ」「感震ブレーカーの設置」は約 95%の管理組合で実施なしとなっており、いずれも十分に導入が進んでいない。



## Ⅸ. バリアフリー対策

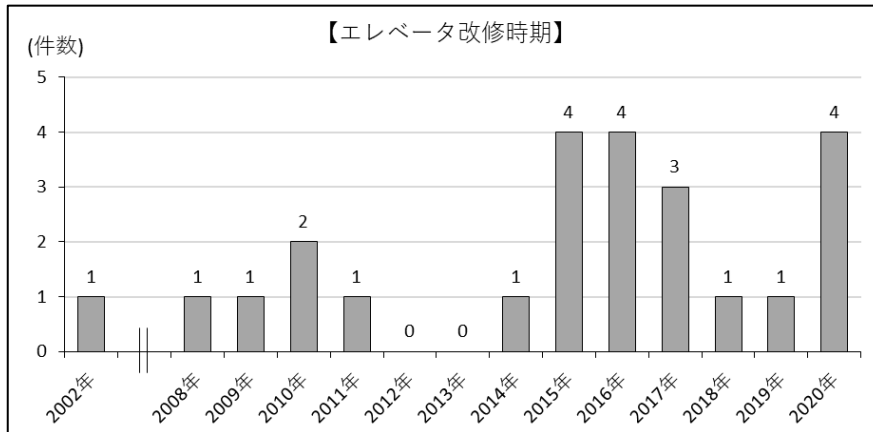
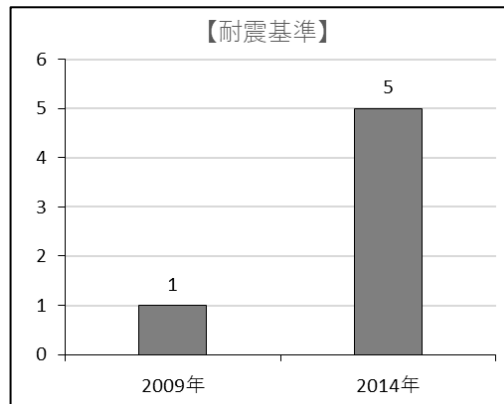
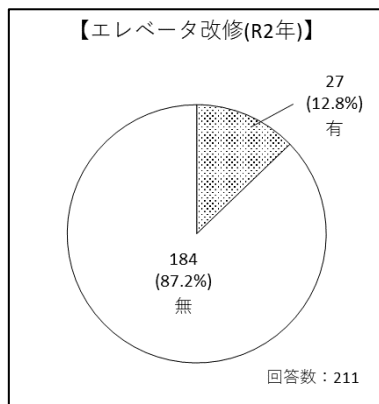
### (1) 改修履歴

バリアフリーの改修の内容について、平成22年、令和2年ともに「手摺設置」が最も多い。次いで、平成22年では「段差解消」「手摺設置+段差解消」が同数、令和2年では「手摺設置+段差解消」が約30%を占めている。



### (2) エレベーターリニューアル

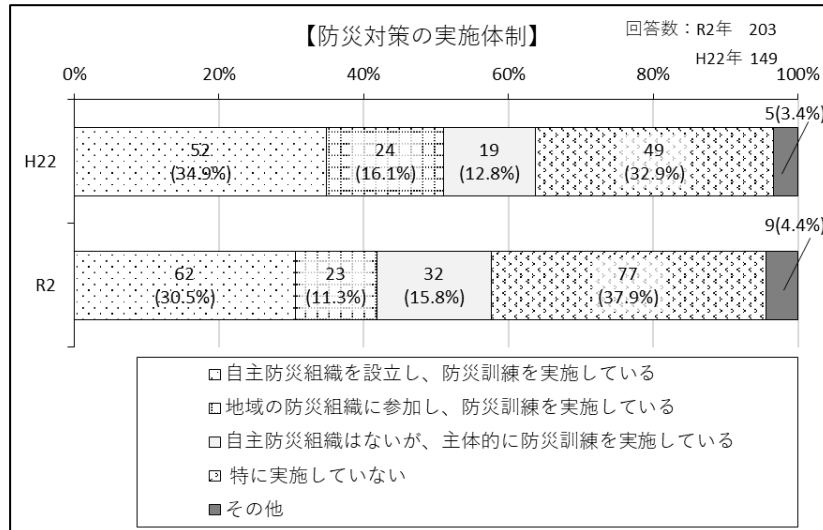
エレベーターの改修は、87.2%の管理組合が「無」と回答している。改修時期は、2015年以降に集中しており、「2009年耐震基準に適合」が1件に対し、「2014年耐震基準に適合」が5件となっている。



## X. 防災対策

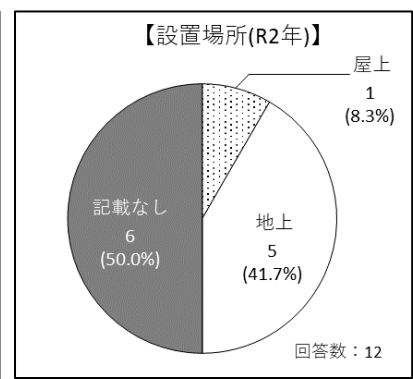
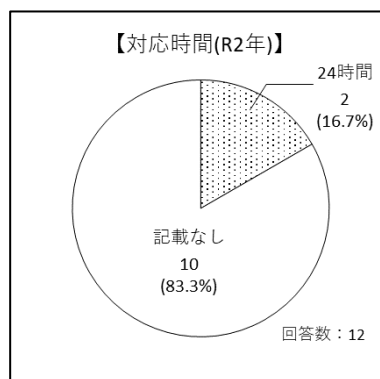
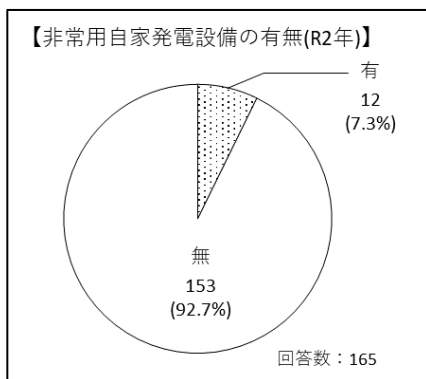
### (1) 防災対策の実施体制

防災対策の実施体制では、平成 22 年、令和 2 年ともに「自主防災組織を設立し、防災訓練を実施している」が多く、約 30%程度である。「特に実施していない」の割合は、平成 22 年に 32.9%、令和 2 年に 37.9%と増加している。地震などによる大きな災害に備えた訓練等は重要であるとともに、常日頃から非常時に備えた準備が必要である。



### (2) 非常用自家発電設備

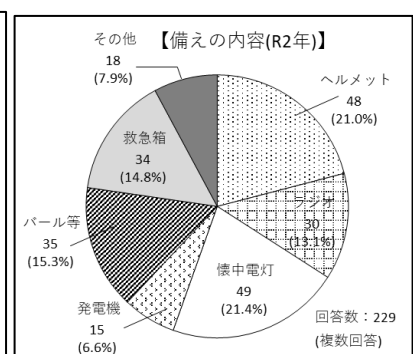
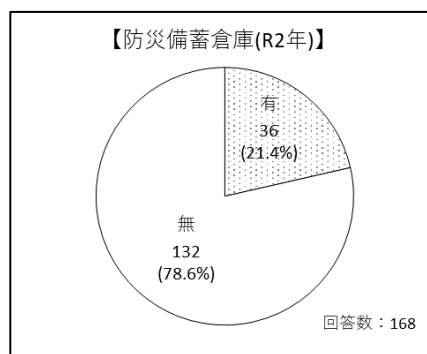
非常用自家発電設備について、「無」が 92.7%、対応時間は「24 時間」が 2 件であった。設置場所は、「屋上」が 1 件、「地上」が 5 件であった。



### (3) 防災備蓄倉庫

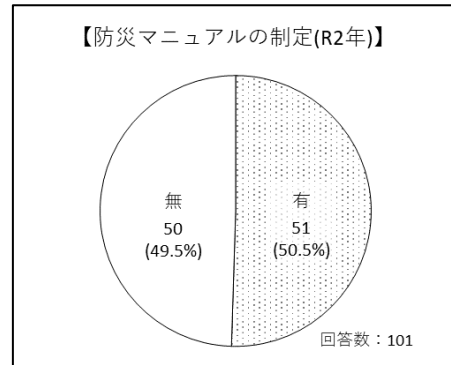
防災備蓄倉庫は、「無」が 78.6% であり、設置していない管理組合が大部分であった。

備えの内容は、「懐中電灯」「ヘルメット」「バール等」の順に多かった。



#### (4) 防災マニュアル

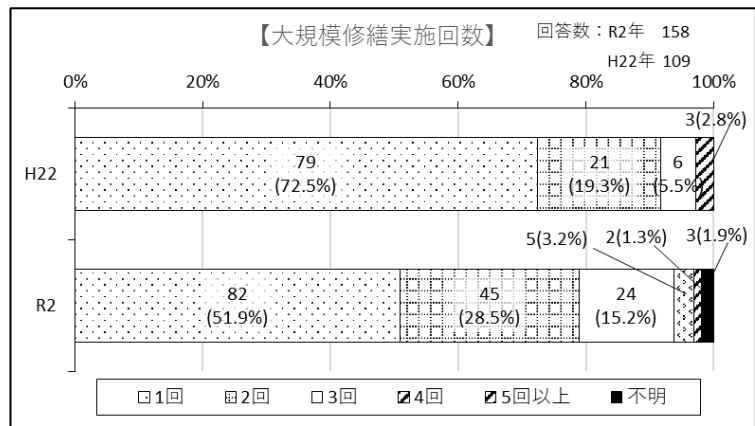
防災マニュアルの策定は、「有」と「無」の管理組合が半数ずつであった。



## XI. 大規模修繕について

### (1) 実施回数

大規模修繕の実施回数について、平成22年では、「1回」が最も多く72.5%、次いで「2回」が19.3%で、1~2回実施が約90%を占めていた。令和2年では、「1回」51.9%、「2回」28.5%、「3回」15.2%であり、合わせて95.6%を占め、大規模修繕の実施回数が増加していた。

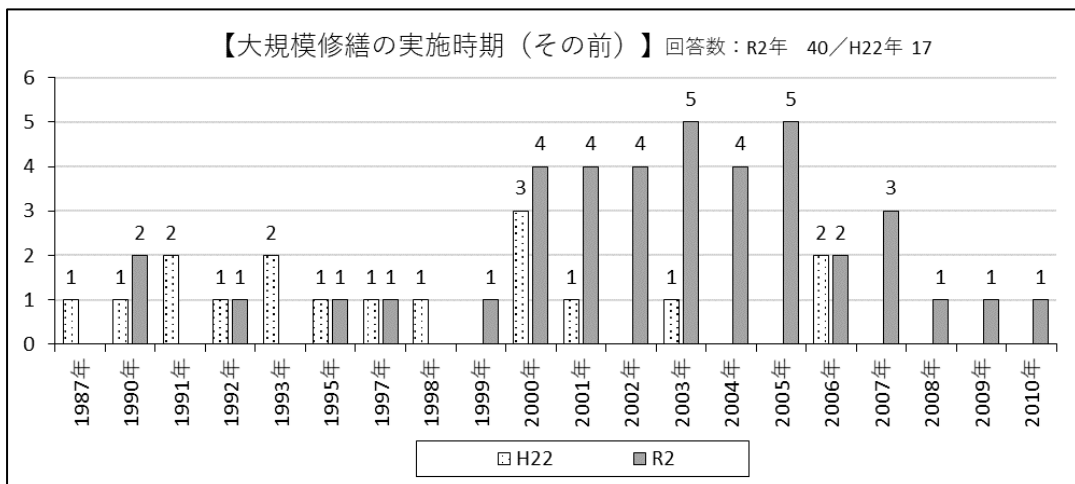
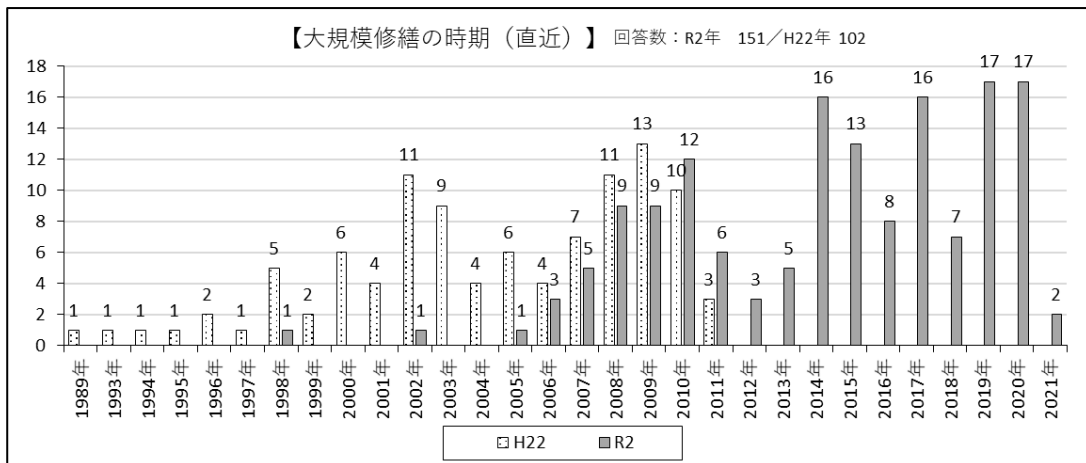


### (2) 大規模修繕の実施時期

大規模修繕（直近）の実施時期は、2002～2003年、2007～2010年、2014年以降の時期に多く実施された。特に、2019年、2020年は、過去最高の17件で大規模修繕が行われた。

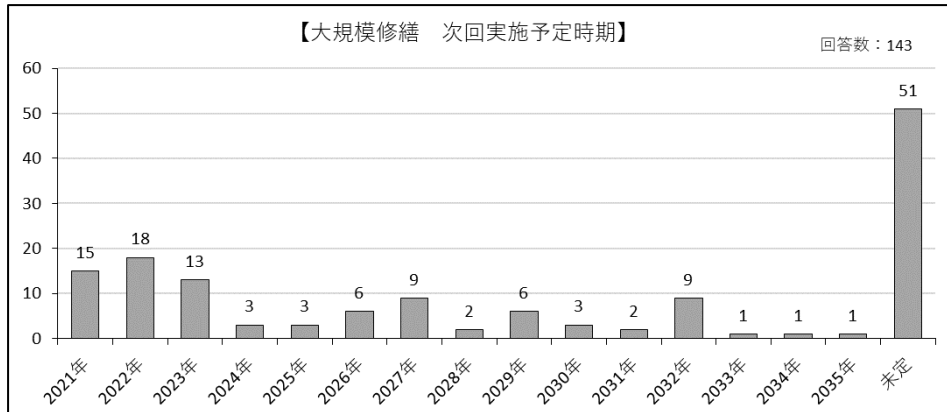
大規模修繕（前回）の実施時期は、2000～2005年の期間に多く行われている。これより、大規模修繕工事は、おおむね13年ごとに行われることが多いと考えられる。

注) 令和2年6月のマンションの管理の適正化の推進に関する法律の改正に伴い長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドラインの見直しが行われました。P44の資料を参照してください。



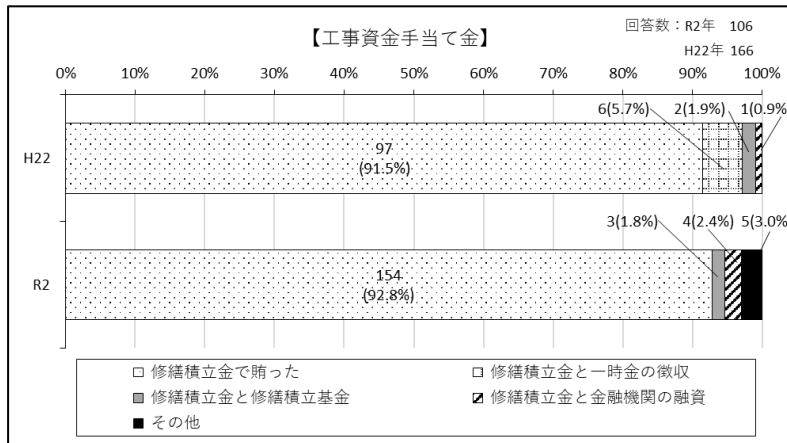
### (3) 大規模修繕工事の次回予定時期

大規模修繕工事の次回予定時期では、2021～2023年が多い。一方で、「未定」と回答した管理組合が51件あり、約36%で次回の修繕時期が決まっていない。



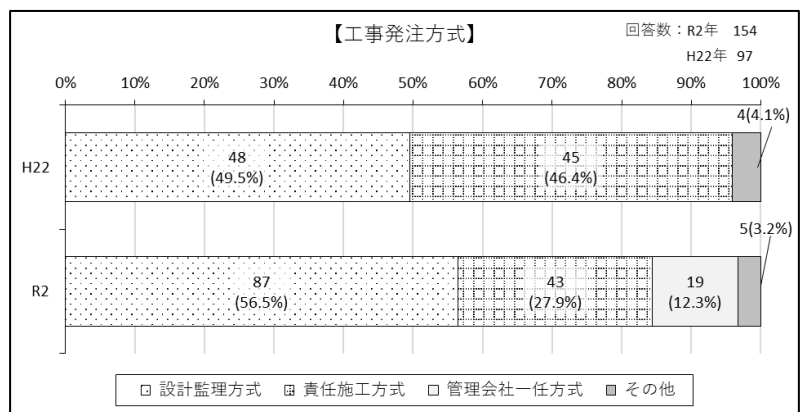
### (4) 工事資金手当て金

工事資金手当て金は、平成22年、令和2年ともに「修繕積立金で賄った」が約92%であり、修繕積立金が工事資金の大部分を占めている。



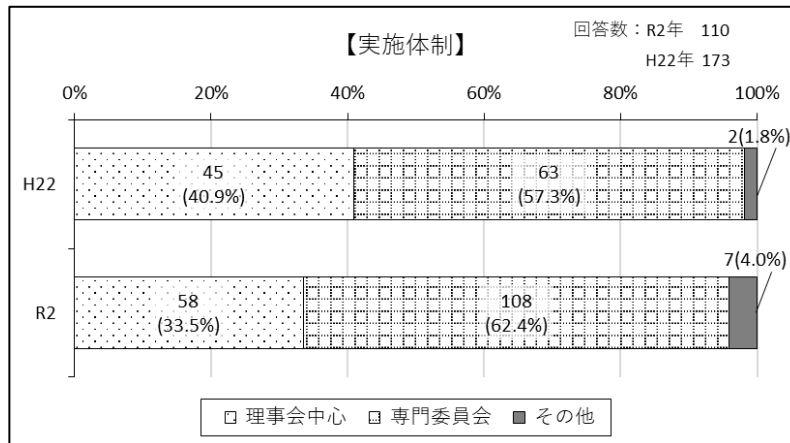
### (5) 工事発注方式

工事発注方式では、平成22年では「設計監理方式」(49.5%)、「責任施工方式」(46.4%)が約95%を占めていた。令和2年では、「設計監理方式」(56.5%)、「責任施工方式」(27.9%)のほか、「管理会社一任方式」(12.3%)を採用している管理組合があった。



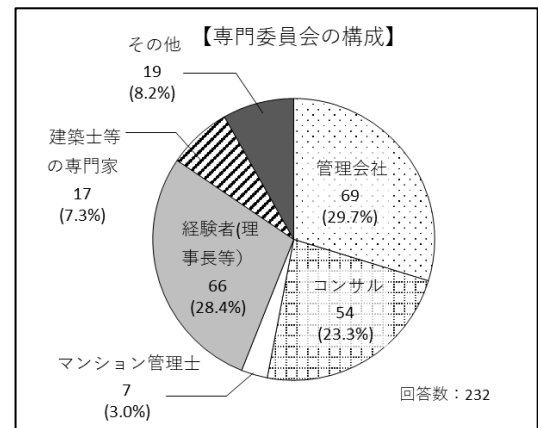
(6) 実施体制

実施体制は、平成 22 年、令和 2 年ともに「専門委員会」が最も多く、約 60%を占めている。「理事会中心」は、平成 22 年に 40.9%、令和 2 年に 33.5%であり、理事会中心での実施は減少傾向にある。



(7) 専門委員会の構成

専門委員会の構成は、「管理会社」が最も多く 29.7%、次いで「経験者」が 28.4%、「コンサル」が 23.3%であった。

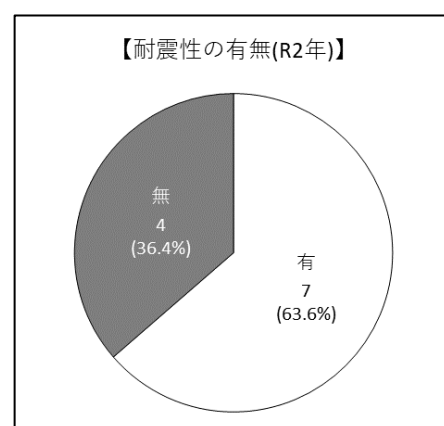
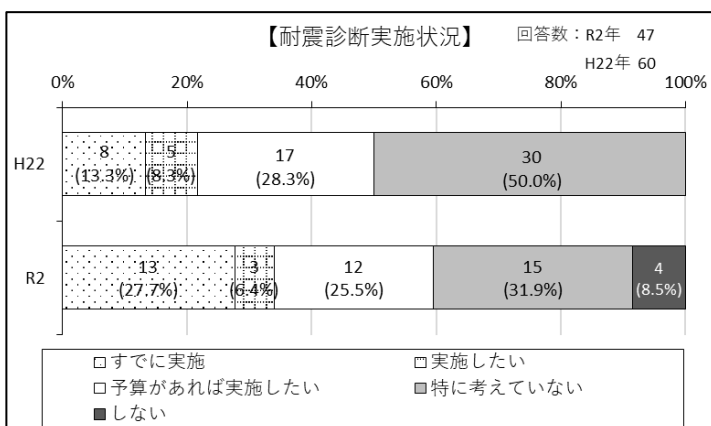


XII. 耐震対策（※昭和 56 年 5 月末(新耐震法施行)以前に着工したマンション）

(1) 耐震診断

耐震診断を「すでに実施」した管理組合は、平成 22 年に 13.3%であったのに対し、令和 2 年には 27.7%に増加している。一方で、「特に考えていない」が令和 2 年においても約 30%、「しない」と回答した管理組合も 8.5%存在している。

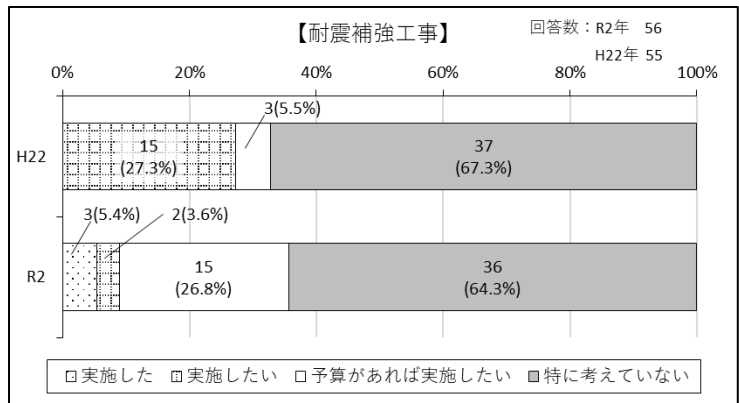
耐震診断の結果、耐震性がないマンションが約 40%存在している。





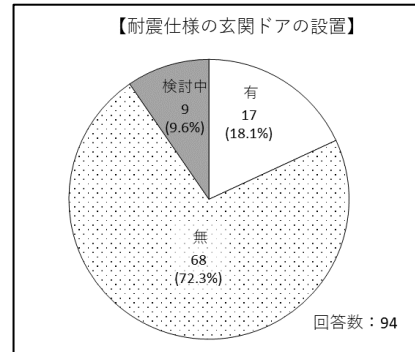
## (2) 耐震補強工事

耐震補強工事について、「特に考えていない」とした管理組合は、平成 22 年に 67.3%、令和 2 年に 64.3%であり、耐震補強工事の実施に対する意識はほとんど変化していない。



## (3) 耐震仕様の玄関ドアの設置

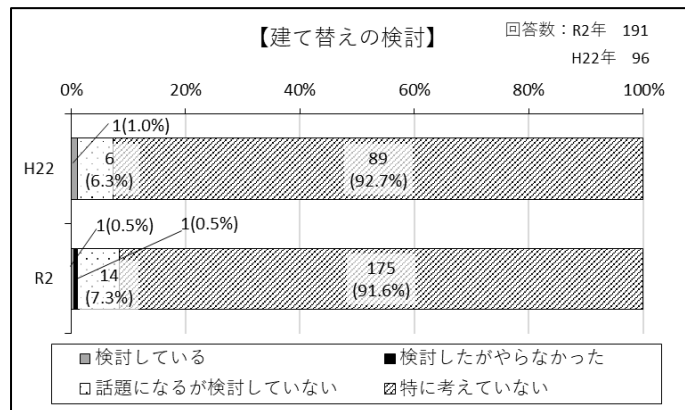
耐震仕様の玄関ドアは、「有」と回答した管理組合が約 18%にとどまり、「無」が 70%以上を占めている。



## XⅢ. 建替え

### (1) 建替えの検討

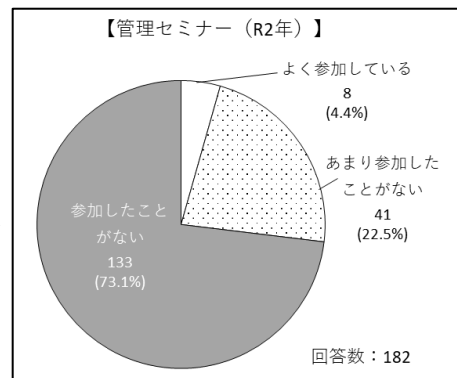
建替えの検討状況について、平成 22 年、令和 2 年ともに、90%以上の管理組合が「特に考えていない」と回答している。



## XⅣ. 行政等

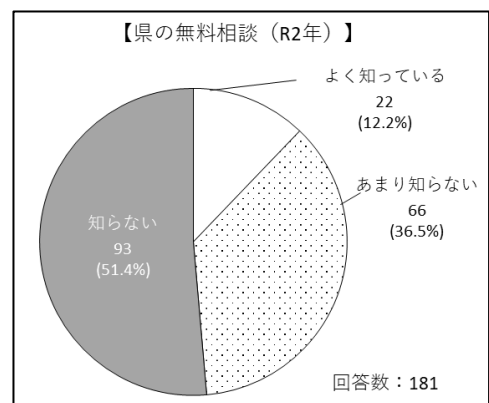
### (1) 管理セミナー

「よく参加している」と回答した管理組合が 4.4%にとどまる一方で、「参加したことがない」と回答した管理組合が約 73%を占めている。



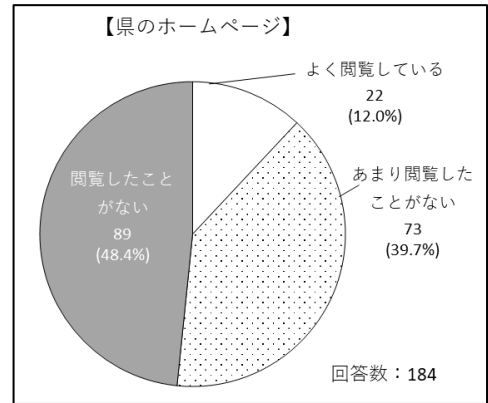
### (2) 県の無料相談

県の無料相談について、「あまり知らない」「知らない」と回答した管理組合が約 90%を占めており、ほとんどの管理組合に知られていない。



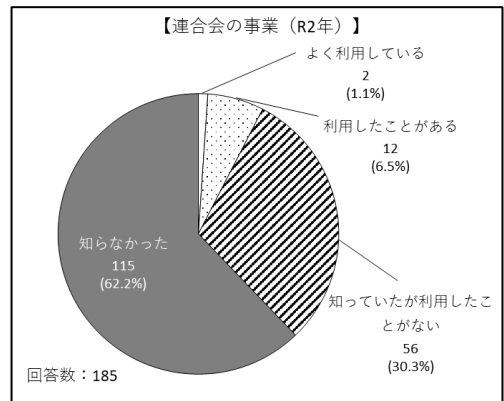
### (3) 県のホームページ

ホームページについても、無料相談と同様に、「あまり閲覧したことがない」「閲覧したことがない」を合わせて約90%であり、ホームページも管理組合にあまり活用されていない。



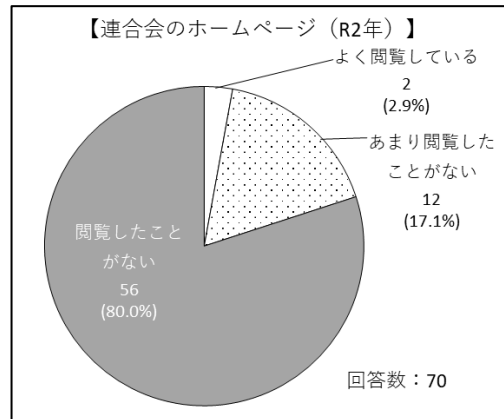
### (4) 連合会の事業

連合会の事業について、「よく利用している」「利用したことがある」と回答した管理組合が合わせて約8%であり、ほとんど利用されていない。「知らなかった」と回答した管理組合が約60%あったほか、「知っていたが利用したことがない」が約30%と、知っているにも関わらず利用したことがない管理組合も一定数存在している。



### (5) 連合会のホームページ

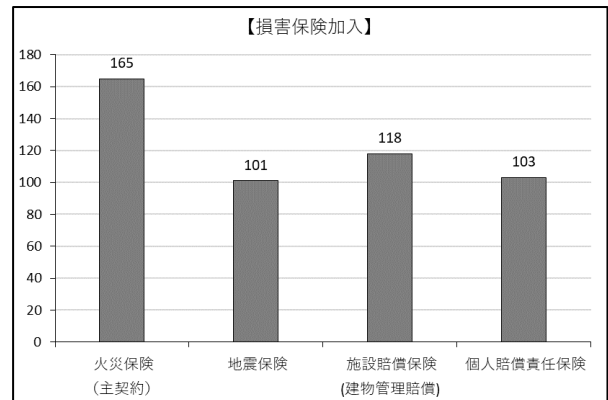
連合会のホームページについて、「閲覧したことがない」と回答した管理組合が80%であり、「あまり閲覧したことがない」と合わせるとほとんどの管理組合が連合会のホームページを活用していない。



## XV. その他

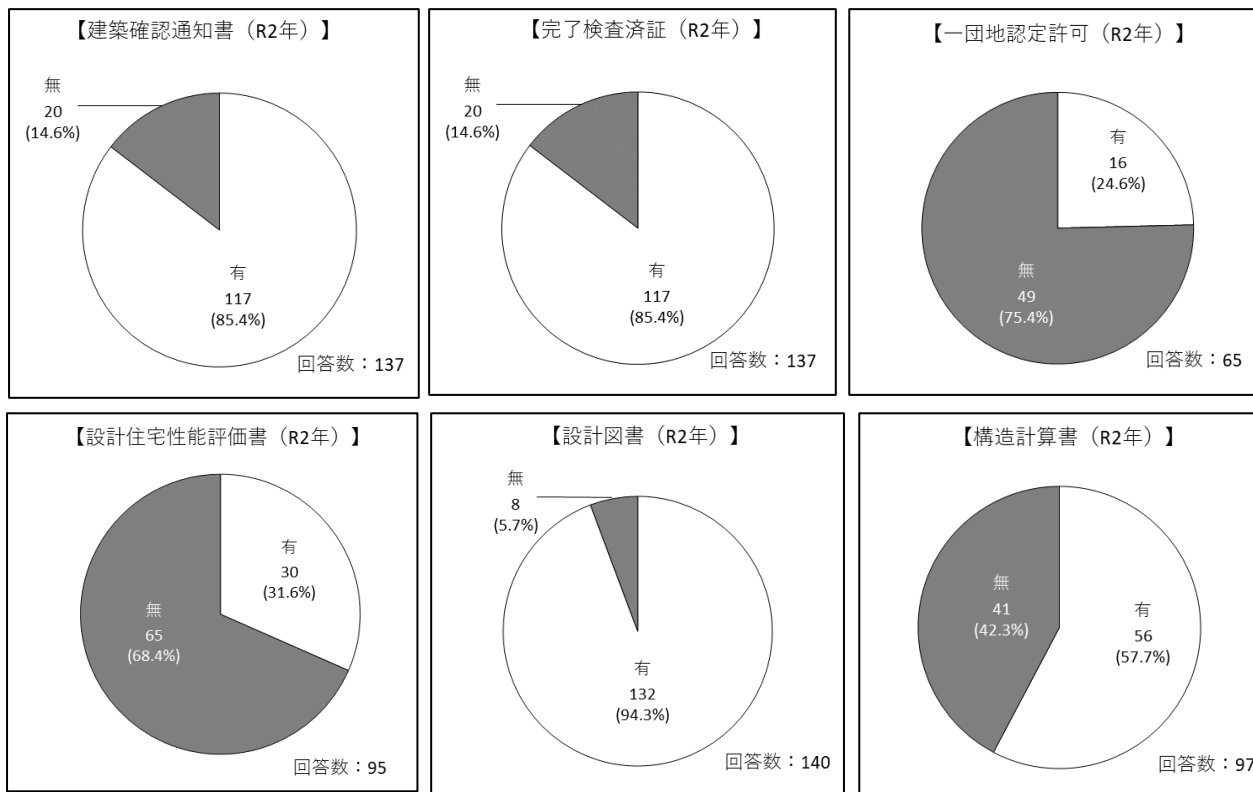
### (1) 損害保険加入

損害保険の加入状況について、火災保険への加入が最も多く、次いで施設賠償保険への加入数が多い。



**(2) 書類等の有無**

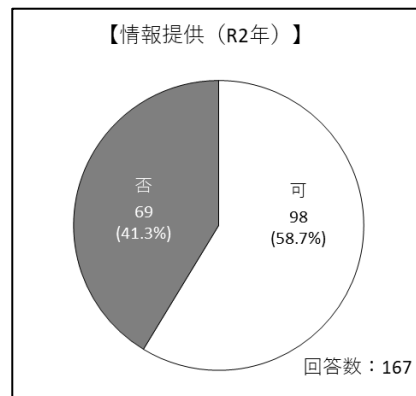
「建築確認通知書」「完了検査済証」「設計図書」はほとんどの管理組合で「有」と回答している。一方で、「一団地認定許可」「設計住宅性能評価書」は「無」と回答した管理組合がそれぞれ約 68%、約 75%と多くなっている。「構造計算書」は、「有」が約 60%と半数を超えているが、「無」も約 40%と一定数あった。



**XVI. 情報提供**

**(1) 情報提供**

情報提供の可否について、「可」と回答した管理組合が約 60%であった。



〈参考〉

・アンケート市町別発送数

|       |     |     |    |     |    |       |    |     |     |
|-------|-----|-----|----|-----|----|-------|----|-----|-----|
| 生駒市   | 107 | 宇陀市 | 5  | 橿原市 | 71 | 香芝市   | 21 | 葛城市 | 7   |
| 御所市   | 1   | 桜井市 | 23 | 天理市 | 7  | 大和郡山市 | 43 | 奈良市 | 331 |
| 大和高田市 | 43  | 斑鳩町 | 9  | 王寺町 | 21 | 河合町   | 1  | 川西町 | 2   |
| 上牧町   | 2   | 広陵町 | 3  | 三郷町 | 2  | 田原本町  | 1  |     |     |

・「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」 国土交通省 令和3年9月28日発表

| ●計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場を除く） |                         |                |          |
|------------------------------------|-------------------------|----------------|----------|
| 地上階数/建築延床面積                        |                         | 月額専有面積当たりの修繕金額 |          |
|                                    |                         | 事例の3分の2が包含される幅 | 平均値      |
| 【20階未満】                            | 5,000㎡未満                | 235円～430円/㎡・月  | 335円/㎡・月 |
|                                    | 5,000㎡以上～<br>10,000㎡未満  | 170円～320円/㎡・月  | 252円/㎡・月 |
|                                    | 10,000㎡以上～<br>20,000㎡未満 | 200円～330円/㎡・月  | 271円/㎡・月 |
|                                    | 20,000㎡以上               | 190円～325円/㎡・月  | 255円/㎡・月 |
| 【20階以上】                            |                         | 240円～410円/㎡・月  | 338円/㎡・月 |

・「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン」の見直し 国交省 令和3年9月28日発表

○主な見直しの内容

- ①望ましい長期修繕の計画期間として、現行のガイドラインでは25年以上としていた既存マンションの長期修繕計画期間を、新築マンションと同様、大規模修繕工事2回を含む30年以上とする。
- ②大規模修繕工事の修繕周期の目安について、工事事例等を踏まえ一定の幅を持たせた記載とする。  
※現行のガイドラインの参考例： 外壁の塗装の塗替え：12年→12～15年  
空調・換気設備の取替：15年→13～17年など
- ③社会的な要請を踏まえて、修繕工事を行うに当たって有効性などを追記。
  - ・マンションの省エネ性能を向上させる改修工事（壁や屋上の外断熱改修工事や窓の断熱改修工事等）の有効性。
  - ・エレベーターの点検にあたり、国土交通省がH28年2月に策定した「昇降機の適切な維持管理に関する指針」に沿って定期的に点検を行うことの重要性。

○ガイドラインからの抜粋「第1節 長期修繕計画の作成方法」より

（現行）

計画期間は、新築マンションの場合は、30年以上とし、既存マンションの場合は、25年以上とします。

※大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とする旨は同コメントに記載



（改訂後）

計画期間は、30年以上で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上とします。

※上記見直しの内容はマンション管理計画認定制度の認定基準に用いられる予定です。