

# 令和4年度我孫子市分譲マンション管理実態調査 調査票

【回答者様について】

回答者名	
回答者住所	
連絡先(電話番号)	
連絡先(メールアドレス)	
回答者様について	1. 管理組合の理事長 2. 管理組合の役員等 3. 管理組合役員以外の区分所有者 4. 管理会社の担当者 5. 管理人 6. その他 ( )

※別紙調査詳細事項を必ずご確認くださいのうえ、ご回答をお願いします。

## ○マンションの基礎情報

問1

貴マンションの概要について伺います。

ご回答にあたっては、重要事項説明書や管理規約等の資料を適宜ご参照ください。

①マンション名称			
②所在地（住居表示）	我孫子市		
③建築時期 ※複数棟の場合は最も古いものについてご回答ください。	西暦		年
④棟数・階数の状況 ※地上部分については、該当する階数ごとの棟数をご回答ください。 ※地下部分については、地下部分がない場合は「0」を記入してください。また複数棟の場合は、最も地下階数の多い棟の階数をご回答ください。	(1) 地上部分の状況	5階未満	棟
		6～10階建	棟
		11～14階建	棟
		15～19階建	棟
		20階建以上	棟
(2) 地下部分の状況	地下		階
⑤住戸数 ※複数棟の場合は、全体の合計			戸
⑥住戸以外（店舗や事務所等）の区画数 ※複数棟の場合は、全体の合計			区画
⑦敷地面積 ※複数棟の場合は、全体の合計			m <sup>2</sup>



⑤直近の通常総会の出席率（委任状・議決権行使書の提出を含む） ※概ねの割合をご回答ください。		割
⑥理事会の開催状況	1. 月に1回程度開催している      2. 2ヶ月に1回程度開催している 3. 3ヶ月に1回程度開催している      4. 半年に1回程度開催している 5. 年に1回程度開催している      6. ほとんど開催していない 7. 開催したことがない → 問3へお進みください	
⑦理事会の出席状況	(1)理事の出席	1. ほとんどの理事が出席 2. 半数程度の理事が出席 3. (      ) 割の理事が出席
	(2)監事の出席	1. 常時出席している 2. 議案の内容により出席している 3. 出席していない

## ○居住者の状況について

### 問3

住宅部分の現在の使用方法等として該当する戸数について、ご回答ください。

(該当するものがない場合は、「0」とご記入ください。)

①住宅戸数のうち、賃貸されている戸数		戸
②住宅戸数のうち、空室（3ヶ月以上）になっている戸数		戸
③空室のうち、組合員（区分所有者）名簿により所有者が判明しておらず、又は判明しても所有者に連絡がつかない戸数		戸

### 問4

居住世帯の年代や世帯構成について、ご存じの範囲でご回答ください。

①世帯主が高齢者（65歳以上）のおおよその戸数割合	1. 0（該当しない）	2. 0～1割未満
	3. 1～3割未満	4. 3～5割未満
	5. 5～7割未満	6. 7割以上
②単身で居住する高齢者（65歳以上）のおおよその戸数割合	1. 0（該当しない）	2. 0～1割未満
	3. 1～3割未満	4. 3～5割未満
	5. 5～7割未満	6. 7割以上

## ○会計の状況について

### 問5

月当たりの管理費の総収入額（使用料・専用使用料（駐車場使用料等）からの充当額を含み、修繕積立金は除きます。）について、ご回答ください。（単位は千円・小数点以下切捨て）

(該当するものがない場合は「0」とご記入下さい)

管理費の総収入額		千円/月
(うち使用料・専用使用料収入からの充当額)		千円/月

### 問6

管理費に関する各区分所有者の負担額はどのように決められていますか。

1. 各戸の専有面積の割合に応じて算出	2. 各戸均一	3. その他 (      )
---------------------	---------	-----------------

問7

修繕積立金について伺います。

7-1 修繕積立金を徴収していますか。

- |                 |                                |
|-----------------|--------------------------------|
| 1. 修繕積立金を徴収している | 2. 修繕積立金を徴収していない → 問8へお進みください。 |
|-----------------|--------------------------------|

7-2 現在の修繕積立金はどのような根拠で決めたものですか。

- |                           |                 |
|---------------------------|-----------------|
| 1. 長期修繕計画で算出された必要額に基づき決めた | 2. 管理費の一定の割合とした |
| 3. 近隣の他のマンションの金額を参考にして決めた | 4. その他 ( )      |

7-3 月あたりの修繕積立金の総収入額（団地型の場合は、各棟別の修繕積立金を含む。また、使用料・専用使用料（駐車場収入等）からの充当額を含む。）について、ご回答ください。（単位は千円・小数点以下切捨て）  
（該当するものがない場合は「0」とご記入ください）

修繕積立金の総収入額		千円/月
（うち使用料・専用使用料収入からの充当額）		千円/月

7-4 分譲当初の修繕積立金の積立方式はどのようなものですか。

- |           |             |            |
|-----------|-------------|------------|
| 1. 均等積立方式 | 2. 段階増額積立方式 | 3. その他 ( ) |
|-----------|-------------|------------|

7-5 現在の修繕積立金の積立方式はどのようなものですか。

- |           |             |            |
|-----------|-------------|------------|
| 1. 均等積立方式 | 2. 段階増額積立方式 | 3. その他 ( ) |
|-----------|-------------|------------|

7-6 修繕積立金と、その他管理費等と、区分して管理していますか。

- |           |            |
|-----------|------------|
| 1. 区分している | 2. 区分していない |
|-----------|------------|

問8

管理費又は修繕積立金の滞納について伺います。管理費又は修繕積立金を3ヶ月以上、6ヶ月以上及び1年以上滞納している戸数について、数字をご記入ください。

（該当するものがない場合は、「0」とご記入ください。）

①3ヶ月以上の滞納戸数		戸
②6ヶ月以上の滞納戸数		戸
③1年以上の滞納戸数		戸

○管理委託の状況について

問9

管理業務の実施状況について伺います。

9-1 管理業務を管理業者に委託していますか。

- |                  |                           |
|------------------|---------------------------|
| 1. 全部委託している      | 2. 一部委託している → 9-2へお進みください |
| 3. 委託していない（自主管理） | 4. その他 ( )                |

9-2 【9-1で「2、一部委託している」と回答した方だけに伺います。】

管理業者に委託している業務はどのようなものですか。(当てはまるものすべてに○)

1. 事務管理業務 [会計の収入および支出の調定、出納、総会の運営補助など]
2. 管理員業務 [受付・報告連絡業務など]
3. 清掃業務 [共用部分の清掃など]
4. 建物・設備管理業務 [建物・設備等の法定点検など]
5. その他 ( )

## ○修繕・建替えの状況について

問10

耐震診断・耐震改修の状況について伺います。

10-1 貴マンションは、旧耐震基準・新耐震基準（昭和56年6月以降に建築確認通知を受けたもの）のいずれに基づき建設されたマンションですか。（不明の場合には、昭和56年以前に供給されたものは1、以降に供給されたものは2と回答してください。）

1. 旧耐震基準に基づき建設されたマンション → 10-2へお進みください
2. 新耐震基準に基づき建設されたマンション → 問11へお進みください

10-2 耐震診断をしましたか。また、その結果はどうでしたか。

1. 耐震診断をして、耐震性があると判断された。
  2. 耐震診断をして、さらに詳細な耐震診断を実施する必要があると判定された。
  3. 耐震診断をして、耐震性がないと判断された。
  4. 耐震診断をしていない。
- } 問11へお進みください
- 10-3へお進みください
- 10-4へお進みください

10-3 耐震性がないと判断された結果、耐震改修工事を実施しましたか。

→ ご回答後、問11へお進みください。

1. 実施した
2. まだ実施していないが、今後実施する予定 → 実施予定日（西暦 年 月頃）
3. 実施する予定はない

10-4 耐震診断を行う予定がありますか。

1. 実施する予定である → 実施予定日（西暦 年 月頃） → 10-5へお進みください
  2. 未定
  3. 実施する予定はない
- } 10-6へお進みください

10-5 市の補助制度を利用する予定はありますか。

→ ご回答後、問11へお進みください。

1. はい
2. いいえ

10-6 耐震診断を行っていない理由は次のうちどれですか。(当てはまるものすべてに○)

1. 不安はあるが、耐震診断、耐震改修工事を行う予算がないため
2. 組合員の賛同が得られないため
3. 耐震診断をどこへ頼めばいいのかわからないため
4. 管理組合として耐震診断を行うことをこれまで考えたことがなかった
5. その他 ( )

**問11**

大規模な計画修繕（全面的な外壁塗装等を伴う工事）について伺います。

11-1 これまでの大規模な計画修繕の実施時期、及び今後に予定されている（※）実施予定時期を以下にご記入ください。（※総会・理事会等において決議されているもの、または現在有効な長期修繕計画に記載のある工事としてください。また、複数棟の場合は最も古い物についてご記入ください。）

→ これまでに一度も実施がなく、かつ実施予定もない場合は、「第1回目」の太枠に「0」と記入し、問12へお進みください。

第1回目	西暦		年
第2回目	西暦		年
第3回目	西暦		年
第4回目	西暦		年
第5回目	西暦		年

11-2 直近に実施した大規模な計画修繕の検討を始めたきっかけは何ですか。

1. 管理会社が行う建物の定期診断結果報告	2. 不具合の発生	3. 長期修繕計画に基づく
4. その他（ ）		

11-3 直近に実施した大規模な計画修繕では、実施のための検討をどのように行いましたか。（当てはまるものすべてに○）

1. 専門委員会等の組織は作らずに、理事会が中心となって検討した
2. 理事会とは別に専門委員会等を設け、そこが中心となって検討した
3. 建築士等の専門家に依頼した
4. その他（ ）

11-4 直近に実施した大規模な計画修繕に要した費用はどのように調達しましたか。（当てはまるものすべてに○）

1. すべて修繕積立金でまかなった	2. 一時徴収金
3. 金融機関からの借入れ	4. その他（ ）

**問12**

長期修繕計画について伺います。

12-1 長期修繕計画がありますか。

1. ある	2. ない → 問13へお進みください。
-------	----------------------

12-2 長期修繕計画の計画期間は何年ですか。

1. 30年以上	2. 25～29年	3. 20～24年	4. 15～19年	5. 10～14年	6. その他（ ）
----------	-----------	-----------	-----------	-----------	-----------

12-3 長期修繕計画の見直しを行うのはどのような時ですか。

1. 5年ごとを目安に定期的に見直している	} 1～4のいずれかを選んだ方は、 12-4にお進みください
2. 修繕工事実施直前に、工事計画の検討と併せて見直しを行っている	
3. 修繕工事実施直後に、工事の結果を踏まえて見直しを行っている	
4. その他（ ）	
5. 見直しを行っていない。 → 問13へお進みください	

12-4 現在有効な長期修繕計画はいつ見直しましたか。（12-3にて1～4のいずれかを選んだ方のみお答えください。）

西暦		年
----	--	---

**問13**

**建物の建替え・敷地売却について伺います。**

(1) 建替え・敷地売却に向けた検討の有無	1. 建替えについて検討したことがある 2. 敷地売却について検討したことがある 3. まだ検討したことはない → 問14へお進みください
(2) 検討状況	1. 検討済みで手続きを進めている 2. 現在検討中である 3. 今後検討する予定がある 4. 検討したが進行しなかった 5. (建替え等はせず) 長寿命化を選択した 6. その他 ( )

**○マンション管理上の課題について**

**問14**

**管理においてどのようなことが課題となっていますか。**

**14-1 現に発生しているトラブル(過去1年間)は次のうちどれに関するものですか。(当てはまるものすべてに○)**

1. 特にトラブルは発生していない → 問15へお進みください。			
(居住者間の行為、マナーをめぐるもの)			
2. 違法駐車	3. 違法駐輪	4. ペット飼育	
5. 生活音	6. バルコニーの使用方法	7. 共用廊下等への私物の放置	
8. 運動設備・ゲストルーム等高額な維持費用を要する共用部分の利用			
9. すでに行われている民泊に関するトラブル	10. 専有部分の修繕等		
(建物の不具合に係るもの)			
11. 雨漏り	12. 水漏れ	13. 外壁落下	
14. その他施工不良	15. アフターサービスに関するもの	16. 瑕疵担保責任に関するもの	
(マンション管理業者に係るもの)			
17. 委託管理業務の不十分な実施			
(近隣関係に係るもの)			
18. 日照権	19. 電波障害	20. 騒音・異臭	21. 自治会
(管理組合の運営に係るもの)			
22. 役員の不当行為	23. 管理組合内での深刻な意見対立	24. 役員又は専門委員の人材不足	
(費用負担に係るもの)			
25. 管理費等の滞納	26. 管理費等の不足		
(管理規約等に係るもの)			
27. 議決権の設定方法	28. 駐車場使用方法に関するトラブル		
(その他)			
29. 防災対策	30. 防犯対策	31. プライバシー	
32. 個人情報保護法に関するトラブル	33. 高齢者・認知症の方への対応		

**14-2 トラブルを処理した際の手段は次のうちどれですか。 (当てはまるものすべてに○)**

- |                          |                         |
|--------------------------|-------------------------|
| 1. 訴訟によった                | 2. 民事調停によった             |
| 3. 国に相談した                | 4. 地方公共団体に相談した          |
| 5. (公財) マンション管理センターに相談した | 6. (一社) マンション管理業協会に相談した |
| 7. マンション管理業者に相談した        | 8. 弁護士に相談した             |
| 9. マンション管理士に相談した         | 10. 管理組合内で話し合った         |
| 11. 当事者間で話し合った           | 12. その他 ( )             |
| 13. 特に何もしていない            |                         |

**問15**

**今後、貴マンションで不安に思っている点は次のうちどれですか。 (当てはまるものすべてに○)**

- |                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| 1. 区分所有者の高齢化           | 2. 居住者の高齢化            |
| 3. 賃貸住戸の増加             | 4. 所有者不明住戸の増加         |
| 5. 居住目的外利用住戸の増加        | 6. 管理費等の未払いの増加        |
| 7. 修繕積立金の不足            | 8. 理事の選任が困難           |
| 9. 管理組合活動に無関心な区分所有者の増加 | 10. 大規模修繕工事の実施        |
| 11. 建替え                | 12. 大規模な災害による建物の損壊    |
| 13. 居住ルールを守らない居住者の増加   | 14. 外国人居住者とのコミュニケーション |
| 15. マンション内の犯罪の増加       | 16. その他( )            |
| 17. 特に不安はない            |                       |

**○行政からの支援等について**

**問16**

当市及びその外郭団体が実施するマンション管理に関する支援策について伺います。

**16-1 当市では、分譲マンションに対して次の支援を実施しています。**

これらの支援のうち、当てはまるものをご回答ください。

1. マンション管理セミナー・相談会	1. 利用したことがある 2. 制度と内容を知っている 3. 制度の存在は知っている 4. 制度の存在を知らなかった
2. マンション管理アドバイザー派遣制度	1. 利用したことがある 2. 制度と内容を知っている 3. 制度の存在は知っている 4. 制度の存在を知らなかった
3. マンション耐震診断助成制度	1. 利用したことがある 2. 制度と内容を知っている 3. 制度の存在は知っている 4. 制度の存在を知らなかった



**16-2 当市に希望する支援の内容はどのようなものですか。(当てはまるものすべてに○)**

- |                         |                        |
|-------------------------|------------------------|
| 1. 管理組合の運営に関する課題の解決支援   | 2. 高齢居住者への支援           |
| 3. 講習会・セミナーの開催          | 4. マニュアルやガイドブックなどの情報提供 |
| 5. 長期修繕計画の策定や劣化診断への助成   | 6. 耐震診断・耐震改修費用等に関する補助  |
| 7. 建物の長寿命化に関する修繕・改修への補助 | 8. バリアフリー化・省エネ化改修への補助  |
| 9. 管理の優良なマンションの登録制度の創設  | 10. マンションの管理状況届出制度の創設  |
| 11. 管理組合間のネットワークづくりへの支援 | 12. 特になし               |
| 13. その他 ( )             |                        |

アンケートは以上です。

この度はご多忙のところ、ご協力いただき誠にありがとうございました。

いただきました貴重なご意見は、当市のマンション施策をはじめとする各種住宅施策に役立てて参ります。

今後とも協力をいただくことがあるかと存じますが、その際はよろしく願いいたします。

我孫子市役所 建築住宅課