

令和5年度 ふじみ野市分譲マンション実態調査 調査結果

本市におけるマンションの管理の状況を把握し、課題の抽出や、その課題解決に向けた施策等の検討を進めるため、市内分譲マンションの管理組合を対象としたアンケート調査を実施しました。

1 調査期間

令和5年7月13日～令和5年12月25日

2 調査件数

送付 83件

回答 54件（回答率 65%）

【建築年別の内訳】

- ・1982年以前（築40年以上）のマンション
送付：26件、回答：15件
- ・1983年～1992年（築30年～築39年）のマンション
送付：16件、回答：12件
- ・1993年～2002年（築20年～築29年）のマンション
送付：41件、回答：26件
- ・建築年未記入の回答：1件

3 調査対象

築20年以上経過した市内分譲マンションの管理組合

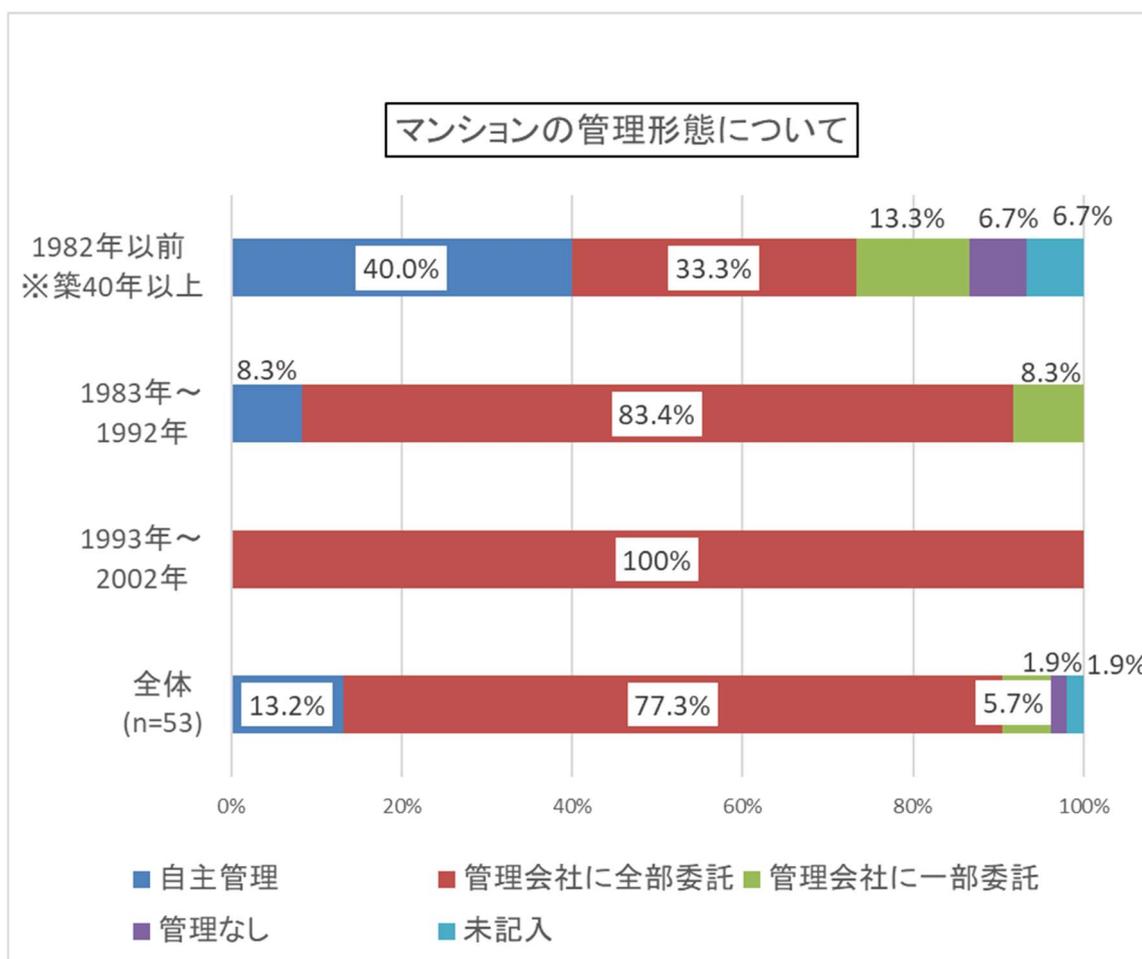
4 アンケート調査の方法

マンション管理組合へ郵送または戸別訪問

5 アンケート調査の結果

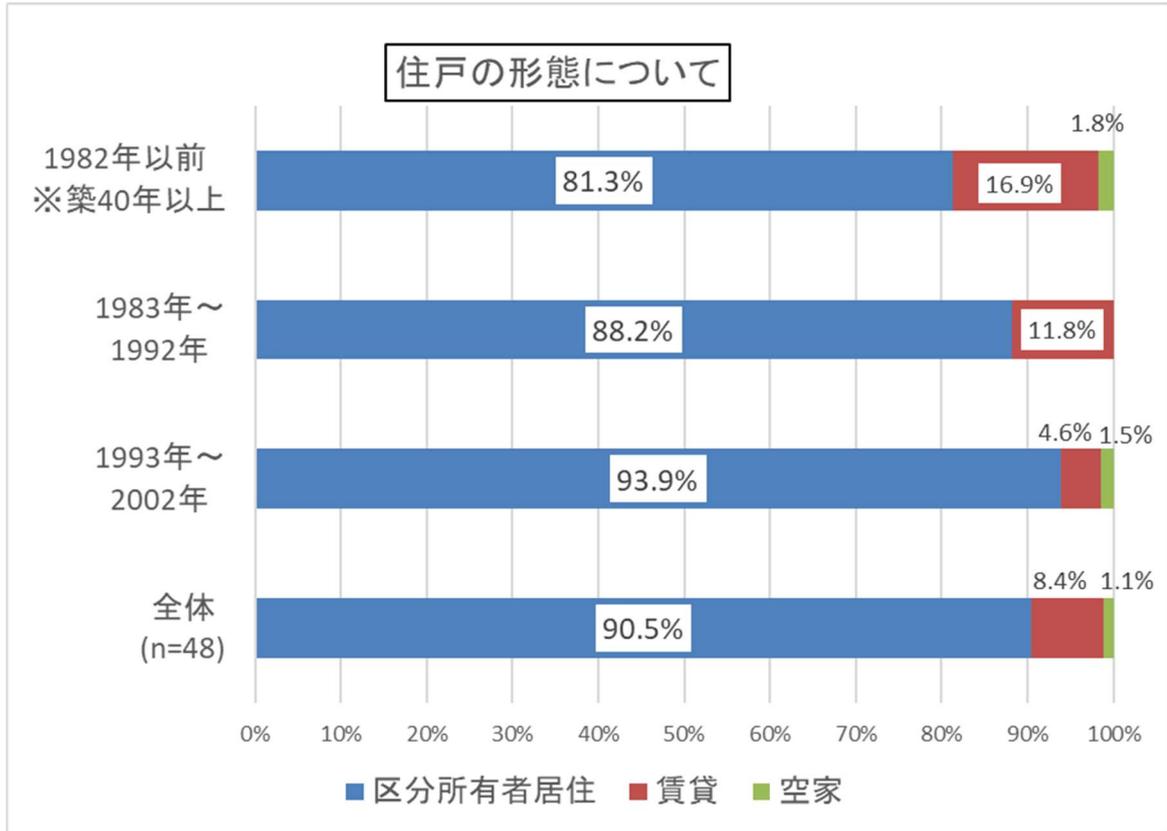
(1) マンションの管理形態について

マンションの管理形態について、全体としては「管理会社に全部委託」が 77.3% を占め、最も多くなっていますが、築 40 年以上のマンションでは「自主管理」が 40.0% を占めており「管理会社に全部委託」を上回っています。



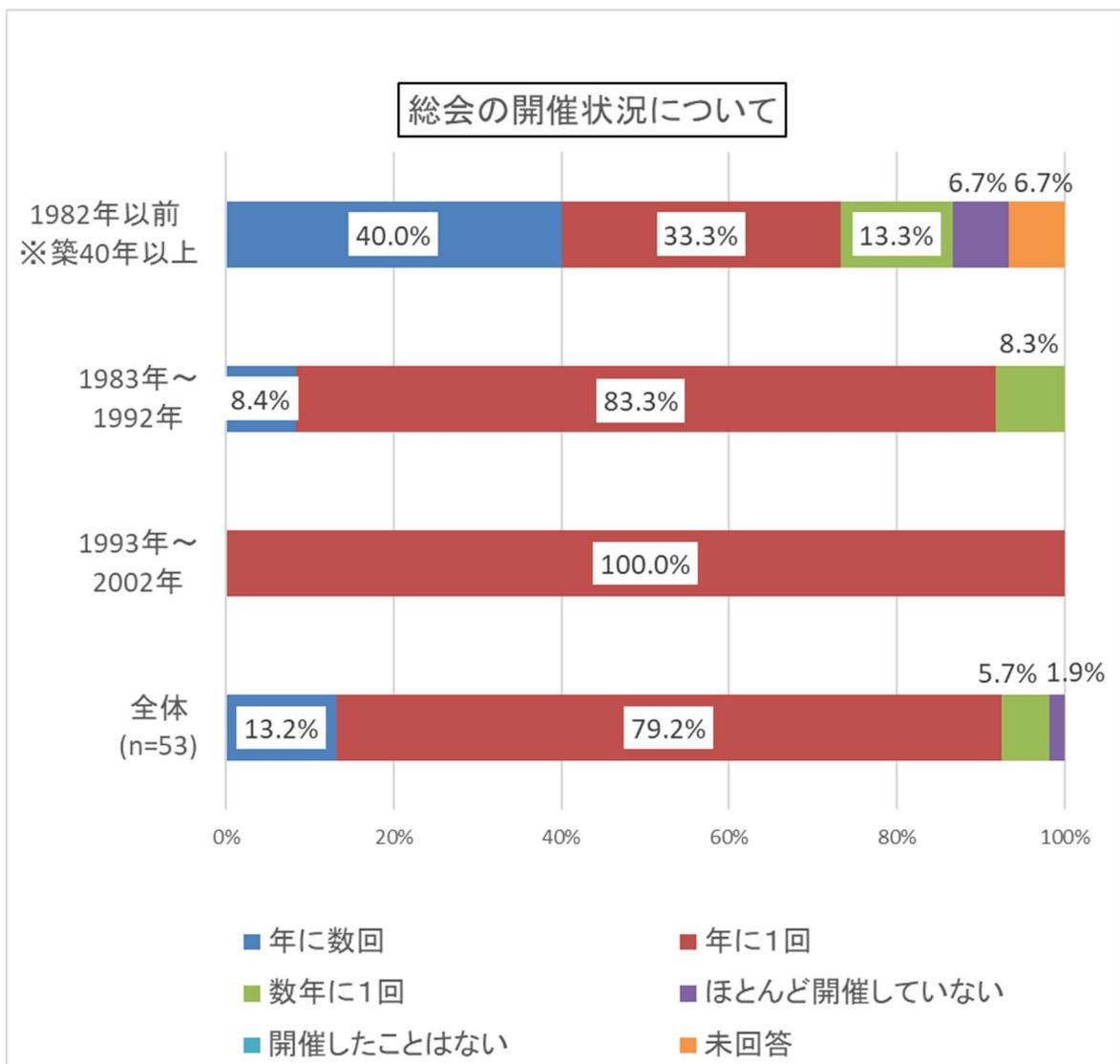
(2) 住戸の形態について

住戸の形態について、全体としては「区分所有者居住」が 90.5%と最も多く、「賃貸」は築年数が古くなると「賃貸」の占める割合が多くなる傾向があります。



(3) 総会の開催状況について

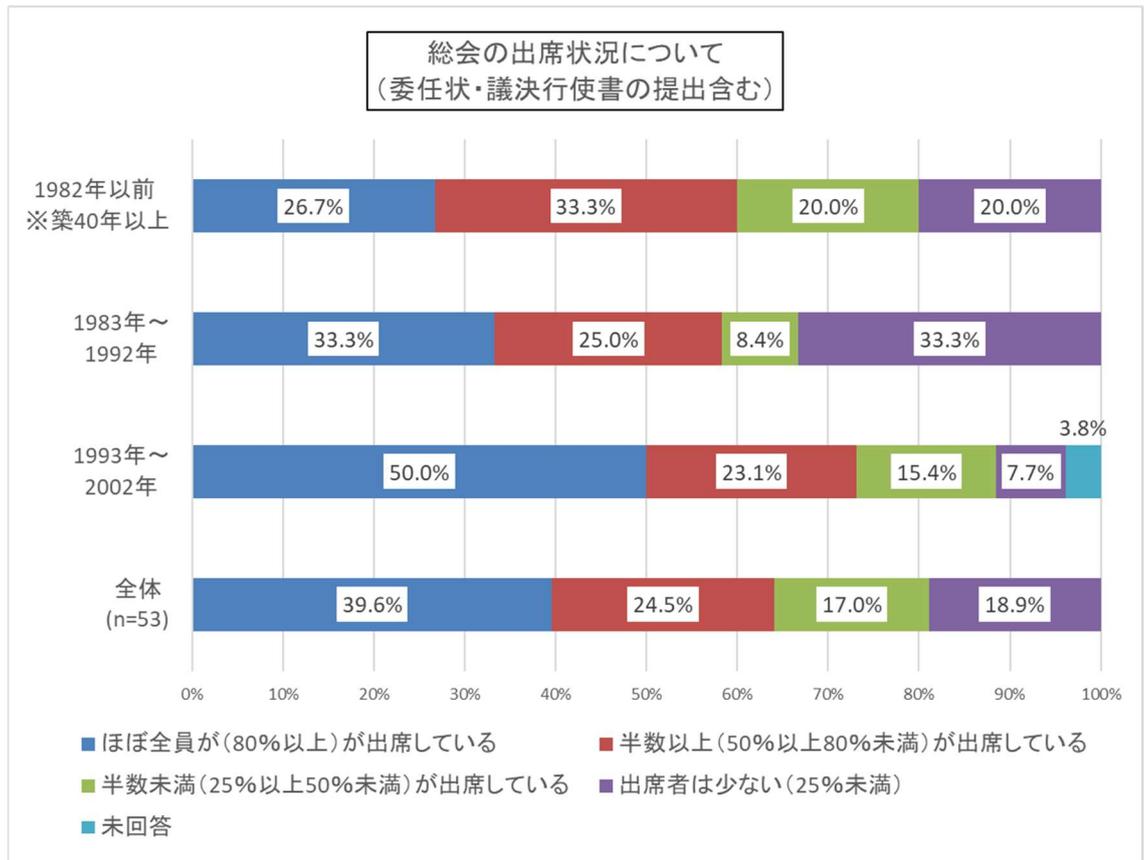
総会の開催状況について、全体としては「年に数回」と「年に1回」を合計すると年に1回以上、総会を開催しているマンションが92.4%となっており、築年数が古くなると「数年に1回」または、「ほとんど開催していない」マンションの比率が高くなる傾向があります。



【参考】区分所有法に基づく「管理者等」を定めた場合は、毎年1回以上、管理組合の総会を招集することが義務付けられています。

(4) 総会の出席状況（委任状・議決行使書の提出を含む）について

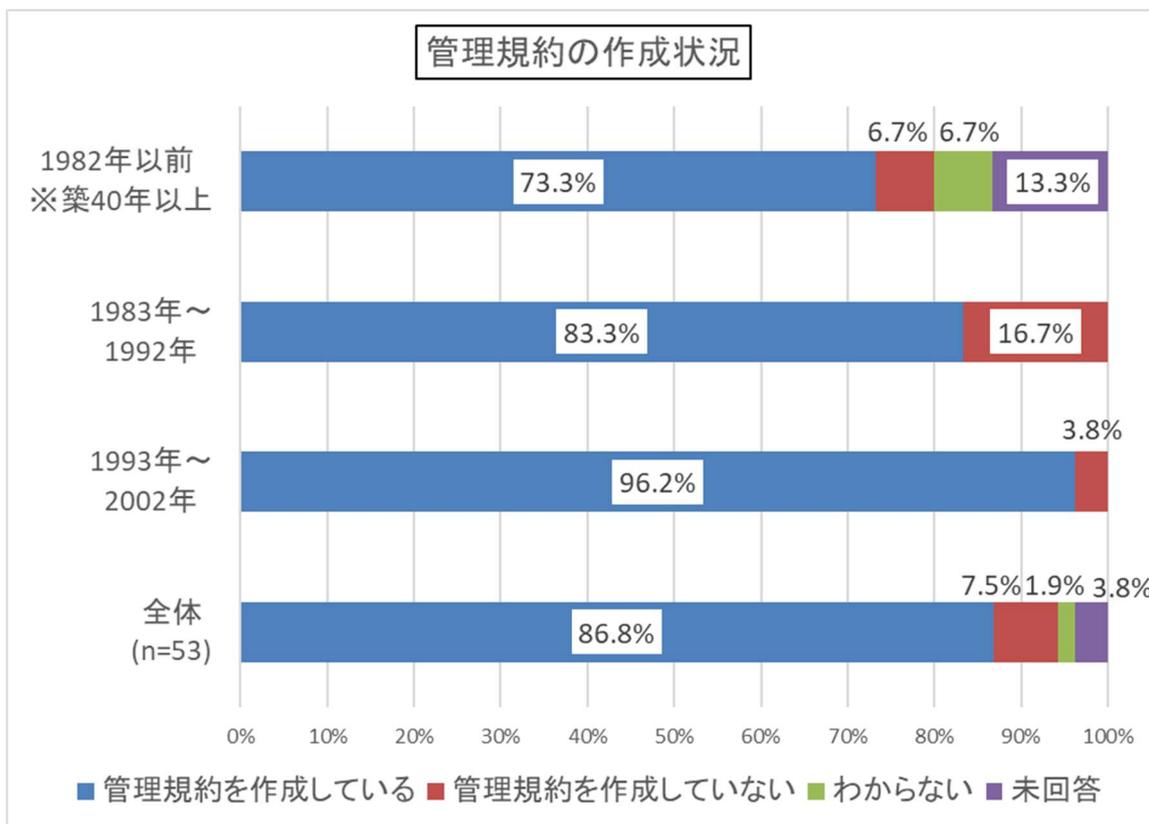
総会の出席状況について、全体としては区分所有者の「80%以上」と「半数以上」が出席しているマンションの合計が 64.1%となっており、築年数が古いマンションは出席者が少ない傾向があります。



【参考】国の標準管理規約では総議決権の半数を超える組合員の出席が総会成立の要件とされています。

(5) 管理規約の作成状況について

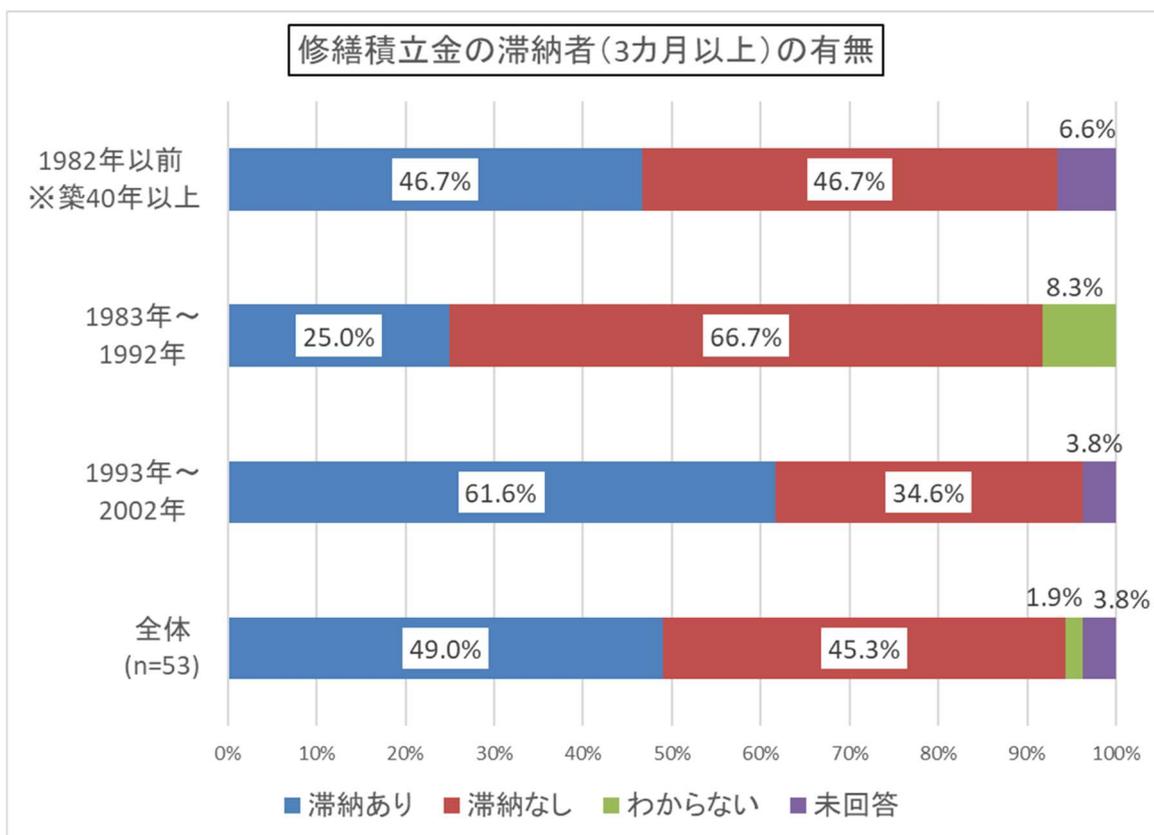
管理規約の作成状況について、全体としては 86.8%のマンションが管理規約を作成しています。管理規約を作成していないマンションは築年数が古いマンションの比率が高くなっています。



【参考】マンション管理計画の認定を受ける場合は「管理規約が作成されていること」が要件となります。

(6) 修繕積立金の滞納者（3カ月以上）の有無

修繕積立金の滞納者（3カ月以上）の有無について、全体では「滞納あり」が49.0%を占めています。年代別では築40年以上のマンションの「滞納あり」は46.7%となっており、全体の平均と同程度になっています。

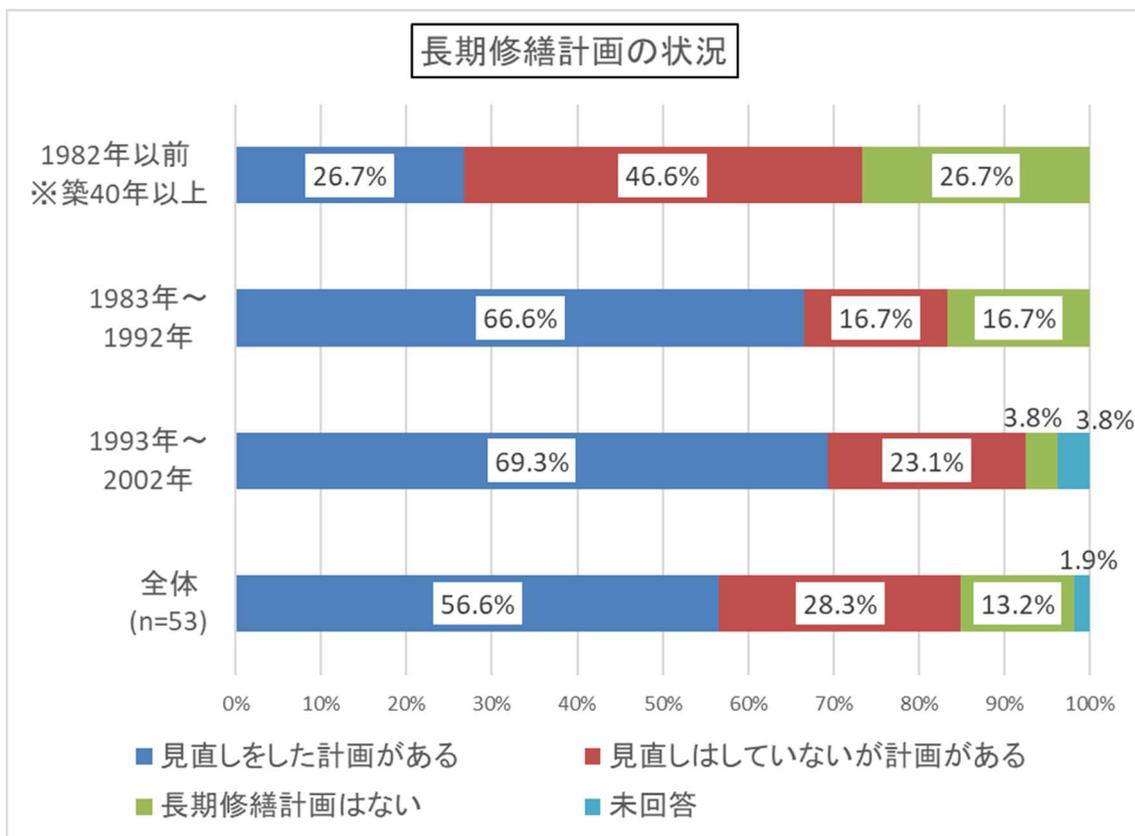


【参考】マンション管理計画の認定を受ける場合は「直前の事業年度の終了の日時点における修繕積立金の3カ月以上の滞納額が1割以内であること」が要件となります。

(7) 長期修繕計画の作成状況

長期修繕計画に作成状況について、全体では「見直しをした計画がある」が56.6%、「見直しはしていないが計画がある」が28.3%となっており、合計すると84.9%のマンションで長期修繕計画が作成されています。

一方、築年数の古いマンションで「長期修繕計画はない」の比率が高くなっています。

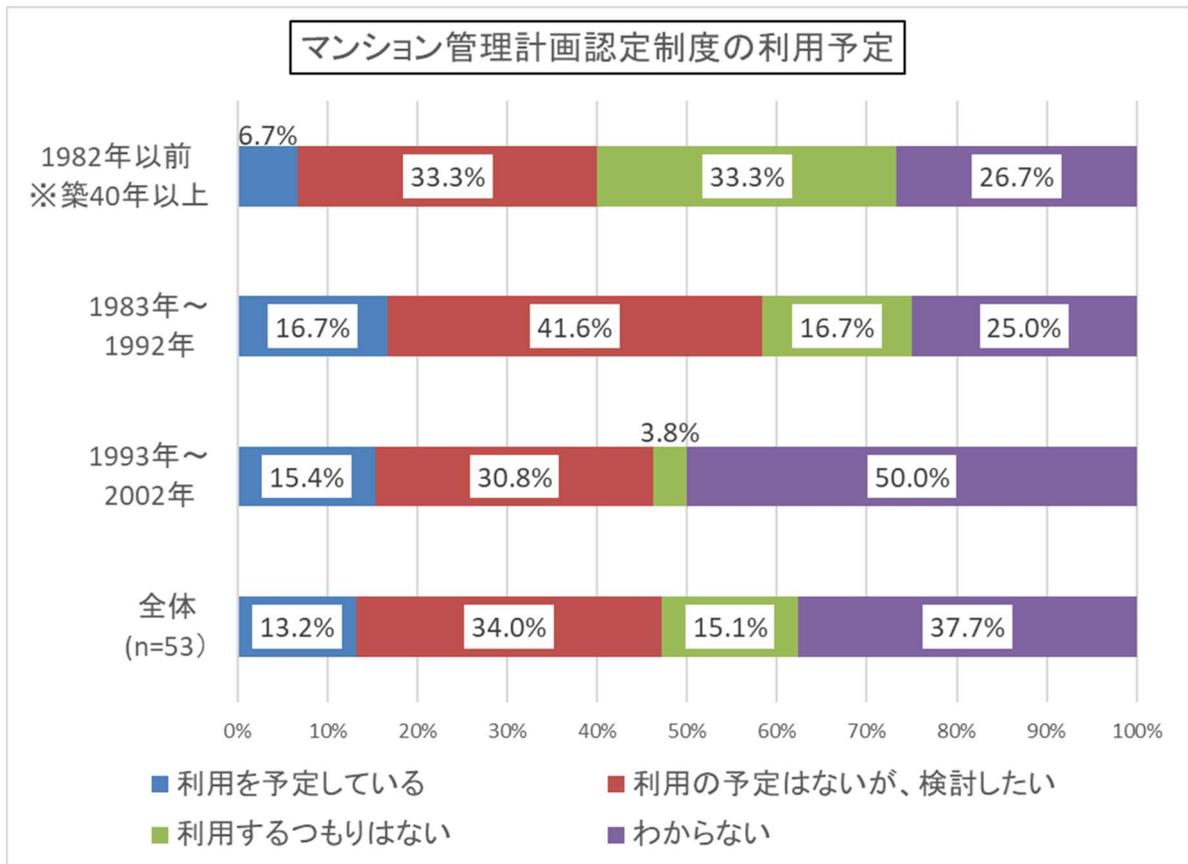


【参考】マンション管理計画の認定を受ける場合は「長期修繕計画が長期修繕計画標準様式に準拠し作成され、長期修繕計画の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金額について集会にて決議されていること」が要件となります。

(8) マンション管理計画認定制度の利用予定

マンション管理計画認定制度の利用予定について、全体では「利用を予定している」が13.2%、「検討したい」が34.0%となっています。

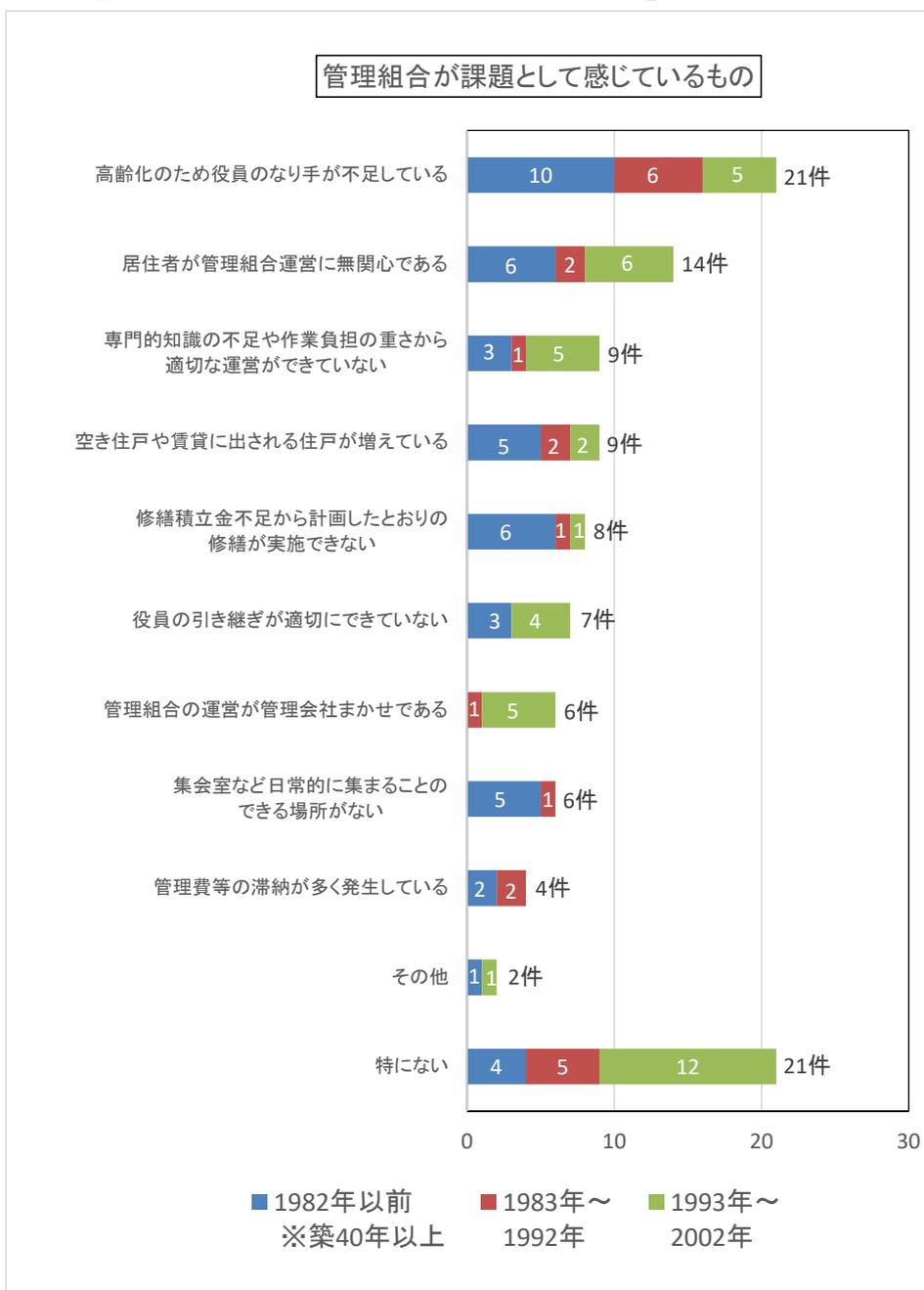
年代別では、築年数の古いマンションで「利用するつもりはない」の比率が高くなっています。



(9) 管理組合が課題と感じているもの

管理組合が課題と感じているものについて、全体では「高齢化による役員のなり手不足」が最も多く、次に「居住者が管理組合の活動に無関心」が多くなっています。

また、築年数の古いマンションでは「高齢化による役員のなり手不足」、「居住者が管理組合の活動に無関心」、「空き住戸や賃貸住戸が増えている」や「修繕積立金の不足による計画した修繕が実施できない」といった回答が多くなっています。



6 アンケート結果のまとめ

今回のアンケート結果から、マンションの管理形態、管理組合の状況や管理組合が課題と感じているものなどについて、築年数に応じた特徴がみられました。

管理形態では、多くのマンションで管理会社へ委託していますが、築 40 年以上の高経年マンションでは自主管理している比率が高く、居住者のマンション管理に要する負担が大きくなっているものと考えられます。

また、築 30 年以上のマンションでは「賃貸」としての使用が多くなる傾向があるほか、課題として「高齢化による役員のなり手不足」や「居住者が管理組合運営に無関心」の回答が多く挙げられており、積極的に管理組合の活動に携わることができる人材の不足による管理組合の活動の低下が懸念されます。

このような状況から、本市においては、築 30 年以上のマンションを中心とした管理組合の活動を支援する取り組みが重要であると考えます。

現在、本市が定期的実施しているマンション管理士による相談会については、マンション管理組合が適切に活動を行うためのきっかけになると考えられることから、市から築 30 年以上のマンションの管理組合へ相談会の利用を積極的に促すとともに、マンション管理の適正化に関する情報を継続的に提供するなど、管理組合への支援を通じ、マンション管理の適正化を推進します。

令和5年度 ふじみ野市分譲マンション実態調査 回答集計表

問1 マンションの管理形態について

(件)

回答	全体 (n=53)		1993年～ 2002年		1983年～ 1992年		1982年以前	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
1 自主管理	7	13.2%	0	0.0%	1	8.3%	6	40.0%
2 管理会社に全部委託	41	77.3%	26	100.0%	10	83.4%	5	33.3%
3 管理会社に一部委託	3	5.7%	0	0.0%	1	8.3%	2	13.3%
4 管理なし	1	1.9%	0	0.0%	0	0.0%	1	6.7%
5 未回答	1	1.9%	0	0.0%	0	0.0%	1	6.7%
合計	53	100.0%	26	100.0%	12	100.0%	15	100.0%

問2 住戸の形態について

(戸)

回答	全体 (n=48)		1993年～ 2002年		1983年～ 1992年		1982年以前	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
1 区分所有者が居住	2,231	90.5%	1,358	93.9%	560	88.2%	313	81.3%
2 賃貸	207	8.4%	67	4.6%	75	11.8%	65	16.9%
3 空き家	28	1.1%	21	1.5%	0	0.0%	7	1.8%
合計	2,466	100.0%	1,446	100.0%	635	100.0%	385	100.0%

問3 管理組合の法人登記の状況について

(件)

回答	全体 (n=53)		1993年～ 2002年		1983年～ 1992年		1982年以前	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
1 法人登記している	1	1.9%	0	0.0%	1	8.4%	0	0.0%
2 法人登記していない	50	94.3%	25	96.2%	10	83.3%	15	100.0%
3 未回答	2	3.8%	1	3.8%	1	8.3%	0	0.0%
合計	53	100.0%	26	100.0%	12	100.0%	15	100.0%

問4 総会（役員会・理事会を除く）の開催状況について

(件)

回答	全体 (n=53)		1993年～ 2002年		1983年～ 1992年		1982年以前	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合	件数	割合
1 年に数回	7	13.2%	0	0.0%	1	8.4%	6	40.0%
2 年に1回	42	79.2%	26	100.0%	10	83.3%	5	33.3%
3 数年に1回	3	5.7%	0	0.0%	1	8.3%	2	13.3%
4 ほとんど開催していない	1	1.9%	0	0.0%	0	0.0%	1	6.7%
5 開催したことはない	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
6 未回答	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	1	6.7%
合計	53	100.0%	26	100.0%	12	100.0%	15	100.0%

問5 総会の出席状況（委任状・議決行使書の提出を含む）について

(件)

回答		全体 (n=53)		1993年～ 2002年		1983年～ 1992年		1982年以前	
1	ほぼ全員が(80%以上)が出席している	21	39.6%	13	50.0%	4	33.3%	4	26.7%
2	半数以上(50%以上80%未満)が出席している	13	24.5%	6	23.1%	3	25.0%	5	33.3%
3	半数未満(25%以上50%未満)が出席している	9	17.0%	4	15.4%	1	8.4%	3	20.0%
4	出席者は少ない(25%未満)	10	18.9%	2	7.7%	4	33.3%	3	20.0%
5	未回答	0	0.0%	1	3.8%	0	0.0%	0	0.0%
合計		53	100.0%	26	100.0%	12	100.0%	15	100.0%

問6 総会出席者のうち、委任状・議決権行使書による出席者の割合について

(件)

回答		全体 (n=53)		1993年～ 2002年		1983年～ 1992年		1982年以前	
1	ほぼ全員が(80%以上)が委任状・議決権行使書である	11	20.7%	7	26.9%	3	25.0%	1	6.7%
2	半数以上(50%以上80%未満)が委任状・議決権行使書である	27	50.9%	13	50.0%	6	50.0%	8	53.3%
3	半数未満(25%以上50%未満)が委任状・議決権行使書である	11	20.8%	5	19.3%	3	25.0%	3	20.0%
4	委任状・議決行使書は少ない(25%未満)	3	5.7%	0	0.0%	0	0.0%	3	20.0%
5	未回答	1	1.9%	1	3.8%	0	0.0%	0	0.0%
合計		53	100.0%	26	100.0%	12	100.0%	15	100.0%

問7 総会議事録の作成状況について

(件)

回答		全体 (n=53)		1993年～ 2002年		1983年～ 1992年		1982年以前	
1	議事録を作成している	52	98.1%	26	100.0%	12	100.0%	14	93.3%
2	議事録を作成していない	1	1.9%	0	0.0%	0	0.0%	1	6.7%
合計		53	100.0%	26	100.0%	12	100.0%	15	100.0%

問8 役員会・理事会等の開催状況について

(件)

回答	全体 (n=53)		1993年～ 2002年		1983年～ 1992年		1982年以前	
1 月に1回程度	16	30.2%	8	30.8%	5	41.7%	3	20.0%
2 年に数回	28	52.8%	16	61.6%	6	50.0%	6	40.0%
3 年に1回	6	11.3%	0	0.0%	1	8.3%	5	33.3%
4 数年に1回	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
5 ほとんど開催していない	2	3.8%	1	3.8%	0	0.0%	1	6.7%
6 開催したことはない	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
7 未回答	1	1.9%	1	3.8%	0	0.0%	0	0.0%
合計	53	100.0%	26	100.0%	12	100.0%	15	100.0%

問9 管理組合役員の選任状況について

(「理事長」、「副理事長」、「会計担当理事」、「一般理事」、「監事」の選任状況)

(件)

回答	全体 (n=53)		1993年～ 2002年		1983年～ 1992年		1982年以前	
1 全て選任している	17	32.1%	11	42.3%	5	41.7%	1	6.7%
2 一部選任している	35	66.0%	15	57.7%	7	58.3%	13	86.6%
3 役員の選任なし	1	1.9%	0	0.0%	0	0.0%	1	6.7%
合計	53	100.0%	26	100.0%	12	100.0%	15	100.0%

問10 「管理者」の選任状況について

※「建物の区分所有等に関する法律」に規定する「管理者」

(件)

回答	全体 (n=53)		1993年～ 2002年		1983年～ 1992年		1982年以前	
1 選任している	34	64.1%	19	73.1%	8	66.7%	7	46.7%
2 選任していない	16	30.2%	5	19.2%	3	25.0%	8	53.3%
3 未回答	3	5.7%	2	7.7%	1	8.3%	0	0.0%
合計	53	100.0%	26	100.0%	12	100.0%	15	100.0%

問11 分譲時における設計図書の保管状況について

(件)

回答	全体 (n=53)		1993年～ 2002年		1983年～ 1992年		1982年以前	
1 すべて保管している	32	60.4%	21	80.8%	6	50.0%	5	33.3%
2 一部保管している	10	18.9%	3	11.6%	4	33.3%	3	20.0%
3 何も保管していない	4	7.5%	0	0.0%	0	0.0%	4	26.7%
4 分からない	6	11.3%	1	3.8%	2	16.7%	3	20.0%
5 未回答	1	1.9%	1	3.8%	0	0.0%	0	0.0%
合計	53	100.0%	26	100.0%	12	100.0%	15	100.0%

問12 組合員名簿の作成状況について

(件)

回答		全体 (n=53)		1993年～ 2002年		1983年～ 1992年		1982年以前	
1	作成しており、1年に1回以上、内容の確認・修正を行っている	29	54.7%	16	61.6%	5	41.7%	8	53.3%
2	作成しているが、1年に1回以上の内容の確認・修正は行っていない	16	30.2%	7	26.9%	5	41.7%	4	26.7%
3	作成していない	6	11.3%	2	7.7%	1	8.3%	3	20.0%
4	未回答	2	3.8%	1	3.8%	1	8.3%	0	0.0%
合計		53	100.0%	26	100.0%	12	100.0%	15	100.0%

問13 居住者名簿の作成状況について

(件)

回答		全体 (n=53)		1993年～ 2002年		1983年～ 1992年		1982年以前	
1	作成しており、1年に1回以上、内容の確認・修正を行っている	21	39.6%	10	38.5%	5	41.7%	6	40.0%
2	作成しているが、1年に1回以上の内容の確認・修正は行っていない	23	43.4%	14	53.8%	4	33.3%	5	33.3%
3	作成していない	9	17.0%	2	7.7%	3	25.0%	4	26.7%
合計		53	100.0%	26	100.0%	12	100.0%	15	100.0%

問14 管理規約の作成状況について

(件)

回答		全体 (n=53)		1993年～ 2002年		1983年～ 1992年		1982年以前	
1	管理規約を作成している	46	86.8%	25	96.2%	10	83.3%	11	73.3%
2	管理規約を作成していない	4	7.5%	1	3.8%	2	16.7%	1	6.7%
3	わからない	1	1.9%	0	0.0%	0	0.0%	1	6.7%
4	未回答	2	3.8%	0	0.0%	0	0.0%	2	13.3%
合計		53	100.0%	26	100.0%	12	100.0%	15	100.0%

問15 管理規約の内容について

※次の項目をいくつ定めているか。

- ・緊急時等における専有部分の立入り
- ・修繕等の履歴情報の保管
- ・管理組合の財務・管理に関する情報の提供

(件)

回答		全体 (n=53)		1993年～ 2002年		1983年～ 1992年		1982年以前	
1	全て	19	35.9%	11	42.3%	4	33.3%	4	26.7%
2	2つ	12	22.6%	5	19.2%	2	16.7%	5	33.3%
3	1つ	13	24.5%	6	23.1%	4	33.3%	3	20.0%
4	定めていない	9	17.0%	4	15.4%	2	16.7%	3	20.0%
合計		53	100.0%	26	100.0%	12	100.0%	15	100.0%

問16 修繕積立金の有無について

(件)

回答		全体 (n=53)		1993年～ 2002年		1983年～ 1992年		1982年以前	
1	修繕積立金がある	51	96.2%	25	96.2%	12	100.0%	14	93.3%
2	修繕積立金はない	1	1.9%	0	0.0%	0	0.0%	1	6.7%
3	わからない	1	1.9%	1	3.8%	0	0.0%	0	0.0%
	合計	53	100.0%	26	100.0%	12	100.0%	15	100.0%

問17 修繕積立金と管理費等の区分経理の状況について

(件)

回答		全体 (n=53)		1993年～ 2002年		1983年～ 1992年		1982年以前	
1	修繕積立金と管理費等と明確に区分経理しており、総会等で収支報告している	52	98.1%	26	100.0%	12	100.0%	14	93.3%
2	修繕積立金と管理費等と明確に区分経理しているが、総会等で収支報告はしていない	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
3	管理費等と区分経理できていない	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
4	区分経理できているかわからない	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
5	その他	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
6	未回答	1	1.9%	0	0.0%	0	0.0%	1	6.7%
	合計	53	100.0%	26	100.0%	12	100.0%	15	100.0%

問18 修繕積立金から他の会計への充当について

(件)

回答		全体 (n=53)		1993年～ 2002年		1983年～ 1992年		1982年以前	
1	充当なし	45	84.9%	24	92.4%	10	83.4%	11	73.3%
2	充当あり	5	9.4%	1	3.8%	1	8.3%	3	20.0%
3	未回答	3	5.7%	1	3.8%	1	8.3%	1	6.7%
	合計	53	100.0%	26	100.0%	12	100.0%	15	100.0%

問19 修繕積立金を3ヶ月以上滞納している住戸の有無について

(件)

回答		全体 (n=53)		1993年～ 2002年		1983年～ 1992年		1982年以前	
1	滞納住戸あり	26	49.0%	16	61.6%	3	25.0%	7	46.7%
2	滞納住戸なし	24	45.3%	9	34.6%	8	66.7%	7	46.7%
3	わからない	1	1.9%	0	0.0%	1	8.3%	0	0.0%
4	未回答	2	3.8%	1	3.8%	0	0.0%	1	6.6%
	合計	53	100.0%	26	100.0%	12	100.0%	15	100.0%

問20 修繕積立金の算定方法について

(件)

回答		全体 (n=53)		1993年～ 2002年		1983年～ 1992年		1982年以前	
1	長期修繕計画に基づき算定している	35	66.0%	23	88.5%	7	58.4%	5	33.3%
2	管理費の一定割合で算定している	7	13.2%	2	7.7%	2	16.7%	3	20.0%
3	近隣の他のマンションの金額を参考に算定している	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%	0	0.0%
4	分譲時の設定のまま	5	9.4%	0	0.0%	1	8.3%	4	26.7%
5	どのように算定しているかわからない	3	5.7%	0	0.0%	1	8.3%	2	13.3%
6	未回答	3	5.7%	1	3.8%	1	8.3%	1	6.7%
合計		53	100.0%	26	100.0%	12	100.0%	15	100.0%

問21 長期修繕計画の作成状況について

(件)

回答		全体 (n=53)		1993年～ 2002年		1983年～ 1992年		1982年以前	
1	見直しをした計画がある	30	56.6%	18	69.3%	8	66.6%	4	26.7%
2	見直しはしていないが計画がある	15	28.3%	6	23.1%	2	16.7%	7	46.6%
3	長期修繕計画はない	7	13.2%	1	3.8%	2	16.7%	4	26.7%
4	未回答	1	1.9%	1	3.8%	0	0.0%	0	0.0%
合計		53	100.0%	26	100.0%	12	100.0%	15	100.0%

問22 長寿命化工事の実施状況について

(件)

回答		全体 (n=53)		1993年～ 2002年		1983年～ 1992年		1982年以前	
1	実施あり	42	79.2%	20	76.9%	10	83.3%	12	80.0%
2	実施なし	9	17.0%	4	15.4%	2	16.7%	3	20.0%
3	未回答	2	3.8%	2	7.7%	0	0.0%	0	0.0%
合計		53	100.0%	26	100.0%	12	100.0%	15	100.0%

問23 長寿命化工事の実施予定について

(件)

回答		全体 (n=53)		1993年～ 2002年		1983年～ 1992年		1982年以前	
1	予定あり	34	64.1%	16	61.5%	9	75.0%	9	60.0%
2	予定なし	16	30.2%	8	30.8%	2	16.7%	6	40.0%
3	未回答	3	5.7%	2	7.7%	1	8.3%	0	0.0%
合計		53	100.0%	26	100.0%	12	100.0%	15	100.0%

問24 マンション管理計画認定制度について

(件)

回答		全体 (n=53)		1993年～ 2002年		1983年～ 1992年		1982年以前	
1	知っている	31	58.5%	17	65.4%	8	66.7%	6	40.0%
2	知らない	22	41.5%	9	34.6%	4	33.3%	9	60.0%
	合計	53	100.0%	26	100.0%	12	100.0%	15	100.0%

問25 マンション管理計画認定制度の利用予定について

(件)

回答		全体 (n=53)		1993年～ 2002年		1983年～ 1992年		1982年以前	
1	利用を予定している	7	13.2%	4	15.4%	2	16.7%	1	6.7%
2	利用の予定はないが、検討したい	18	34.0%	8	30.8%	5	41.6%	5	33.3%
3	利用するつもりはない	8	15.1%	1	3.8%	2	16.7%	5	33.3%
4	わからない	20	37.7%	13	50.0%	3	25.0%	4	26.7%
	合計	53	100.0%	26	100.0%	12	100.0%	15	100.0%

問26 マンション管理組合が「課題」として感じていることについて（複数回答可）

(件)

回答		全体 (n=53)		1993年～ 2002年		1983年～ 1992年		1982年以前	
1	専門的知識の不足や作業負担の重さから適切な運営ができていない	9	8.4%	5	12.2%	1	4.8%	3	6.7%
2	高齢化のため役員のなり手が不足している	21	19.7%	5	12.2%	6	28.5%	10	22.3%
3	役員の引き継ぎが適切にできていない	7	6.5%	4	9.8%	0	0.0%	3	6.7%
4	管理組合の運営が管理会社まかせである	6	5.6%	5	12.2%	1	4.8%	0	0.0%
5	集会室など日常的に集まることのできる場所がない	6	5.6%	0	0.0%	1	4.8%	5	11.1%
6	修繕積立金不足から計画したとおりの修繕が実施できない	8	7.5%	1	2.4%	1	4.8%	6	13.3%
7	空き住戸や賃貸に出される住戸が増えている	9	8.4%	2	4.9%	2	9.5%	5	11.1%
8	管理費等の滞納が多く発生している	4	3.7%	0	0.0%	2	9.5%	2	4.4%
9	居住者が管理組合運営に無関心である	14	13.1%	6	14.6%	2	9.5%	6	13.3%
10	その他	2	1.9%	1	2.4%	0	0.0%	1	2.2%
11	特になし	21	19.6%	12	29.3%	5	23.8%	4	8.9%
	合計	107	100.0%	41	100.0%	21	100.0%	45	100.0%