

Ⅰ 分譲マンション実態調査

1 分譲マンション管理者へのアンケート調査

1) 調査の概要

(1) 調査の目的

マンション管理適正化推進計画の策定に向けて、市内のマンションの管理実態や抱えている課題の把握に加え、認定基準や助言・指導等の判断基準づくりの基礎資料とするとともに、定期的なマンション情報の収集や継続的な情報提供などに向けたデータベースづくりを図ることを目的に実施する。

(2) 調査概要

<調査対象>

市内の全分譲マンションの管理組合

※団地型マンションの場合は、団地単位での回答とする。

※管理組合が回答できない場合は、管理会社等による回答も可とする。

<配付・回収方法>

配付方法：郵送（原則マンションの管理組合理事長宛）

※宛先不明等で調査票が届かなかったマンションは現地訪問し直接届けた。

回収方法：郵送またはweb（依頼文のQRコードを読み取り、Webフォームにて回答）

<調査期間>

令和4年8月29日～令和4年10月10日

※令和4年9月19日の時点で未回答の管理組合を対象に督促を行った。

<回収状況>

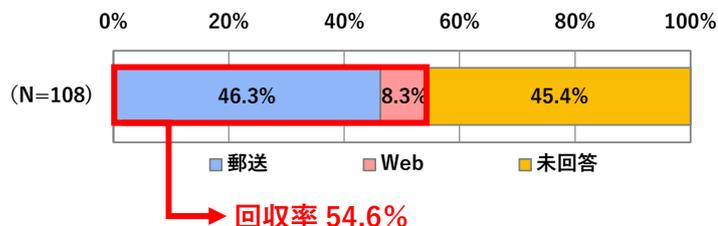
配付数：111件

調査対象：109件（配付後、賃貸マンションと判明した2件を除く）

実配布数：108件（調査票を配布できなかった1件を除く）

回収数：**59件（回収率54.6%）**

うち郵送50件、web9件



(3) 調査の流れ

	実施事項	備考
2022年 8月29日	・調査票発送（回答期限9月19日）	
9月17日	・調査票不達マンションへの配付 （現地訪問し、管理者等に調査票を配付）	配付した4件のうち ・2件は理事長に配付（うち1件は管理人経由で依頼） ・1件は居住者のポストに管理状況を聞くチラシをポストイング(返答なし) ・1件は賃貸マンションと判明
19日	・当初回答期限	・回収30件
21～30日	・期日までに回答がなかったマンションへの督促（回答期限10月10日） ※1982年以前（築40年以上）のマンションは現地訪問し督促を実施、それ以外はハガキを郵送	現地訪問による督促8件のうち ・5件は管理人・管理会社に回答依頼 ・1件は理事長に回答依頼 ・1件は管理人ポストに督促状を投函 ・1件はすでに回答を発送済み
10月10日	・最終回答期限	・回収59件

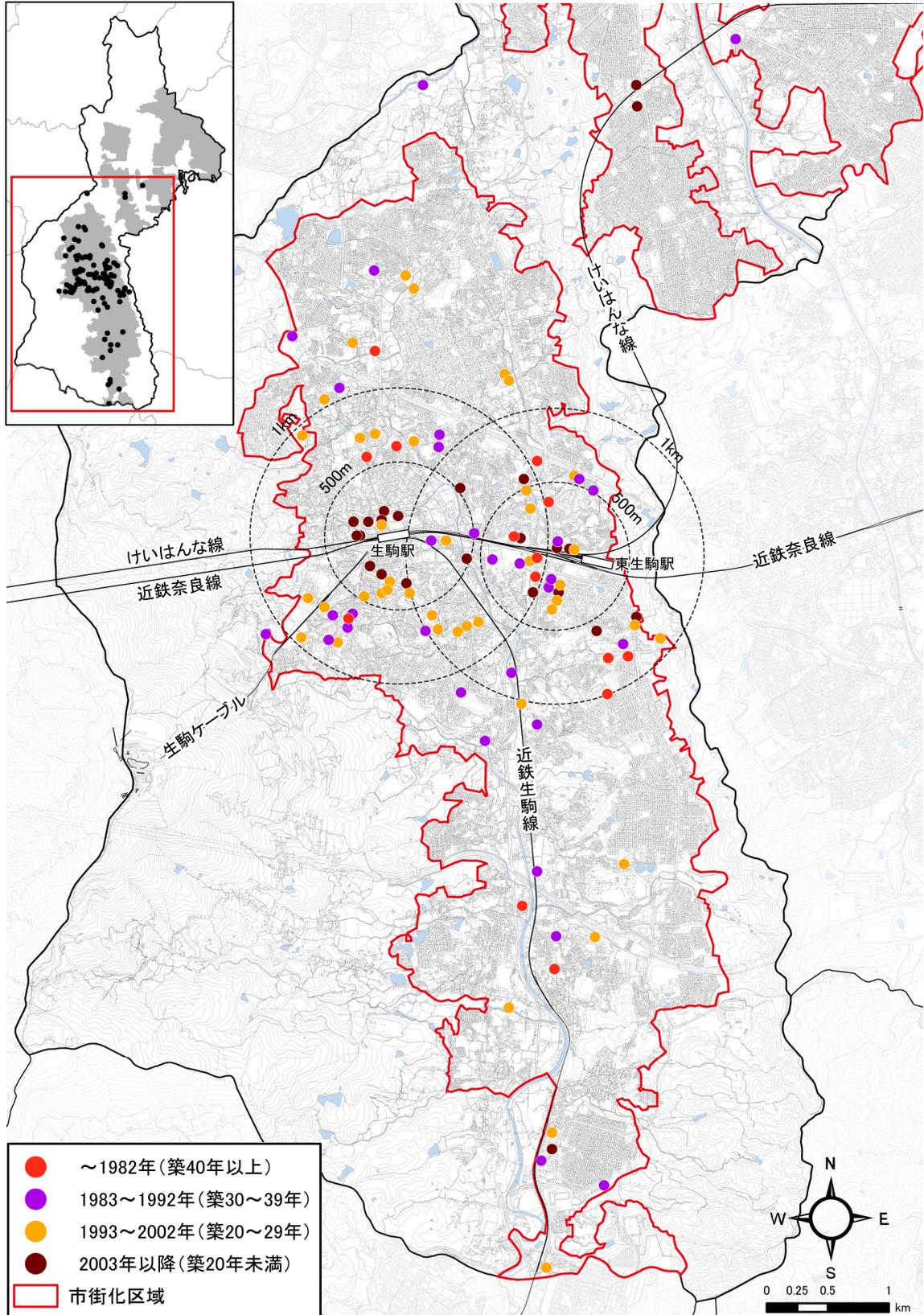
(4) 調査項目

① マンションの概要	階数/戸数/間取り・住戸面積/マンションにある設備/ 耐震診断の実施状況/マンションの管理形態、管理会社の変更状況
② 管理状況	管理組合の有無/管理組合の運営/管理規約/管理組合の経理/長期修繕計画/設計図書や修繕履歴の保管/組合員名簿・居住者名簿の有無/外部専門家の活用状況
③ 活用方針	建物の将来について
④ 管理上の課題	管理する上での困りごと 円滑なマンション管理を行うために必要だと思うこと
⑤ 入居者の状況	主な入居世帯/入居状況/賃貸住戸の主な入居世帯/賃貸住戸が増えることで起こっている問題/賃借人への配慮/賃借人の総会への代理参加等を管理規約に位置付ける必要性
⑥ 組合等での取組	自治会への加入状況/周辺の自治会との連携/コミュニティ活動/防災対策/防火管理者の選任状況/ゼロカーボンの取組/管理組合活動等を円滑に行うための工夫
⑦ マンション関連の支援制度	管理計画認定制度の認知度/管理計画の認定を受けたいと思うか/ 県マンション管理無料相談の認知度/マンション管理に関する制度やノウハウの主な情報源
⑧ ご意見・ご要望	求める情報や支援、困りごとなどを自由記述
⑧ 回答者情報	回答者の属性/回答を総会・理事会で諮ったか/管理規約の提供・ヒアリングへの協力可否/回答者連絡先（協力可能な場合）

(5) 市内マンションの概要

< 建築年別の分布 >

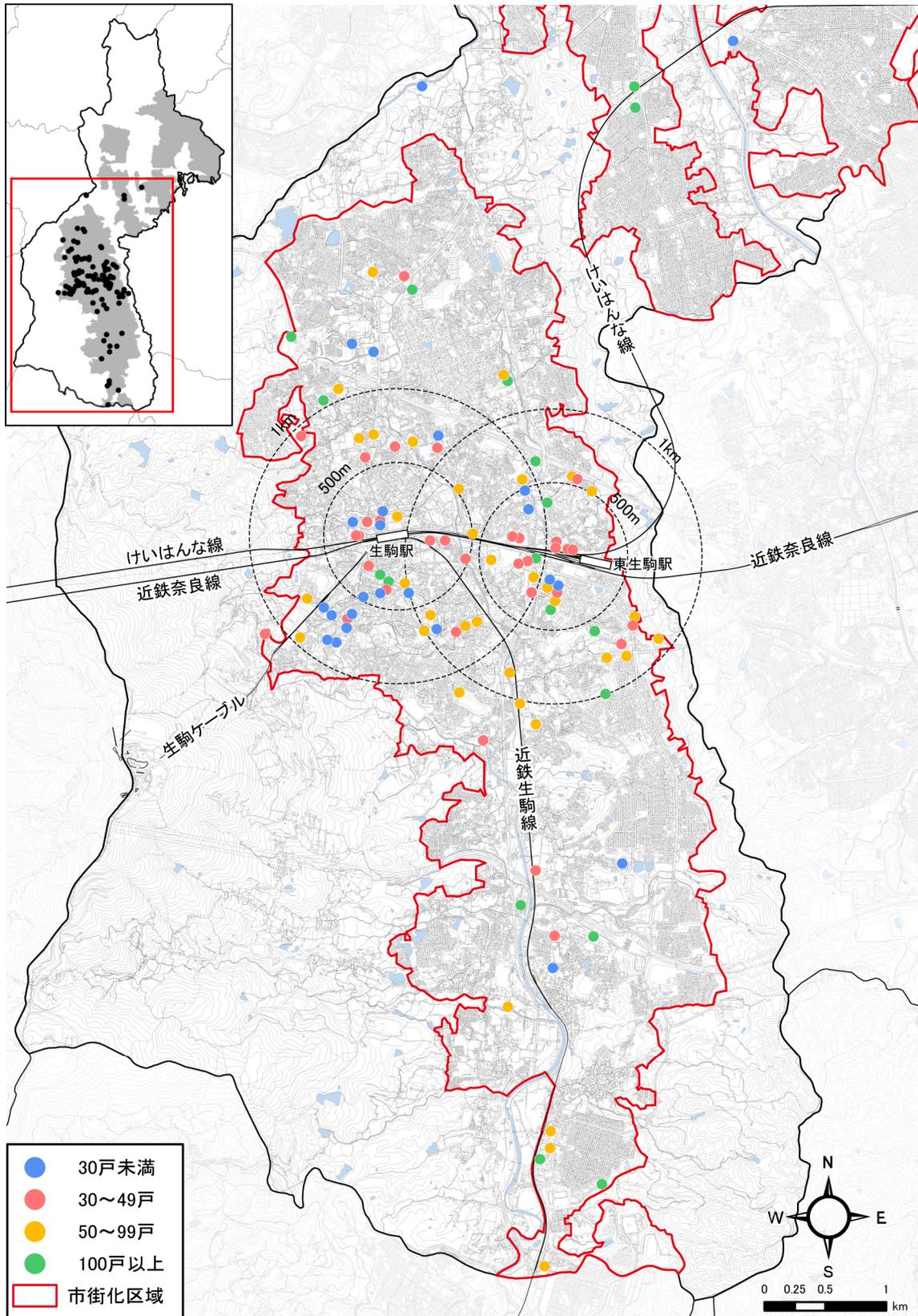
- ・ 1982 年以前に建てられたマンションは、生駒駅 500m～1km 圏および東生駒駅 500m 圏内に多い。
- ・ 2003 年以降に建築されたマンションは、生駒駅 500m 圏内に多い。
- ・ 生駒駅・東生駒駅 1km 圏内に市全体の約 7 割（79 件）が立地している。



※建築年は生駒市資料をもとに整理

<戸数規模別の分布>

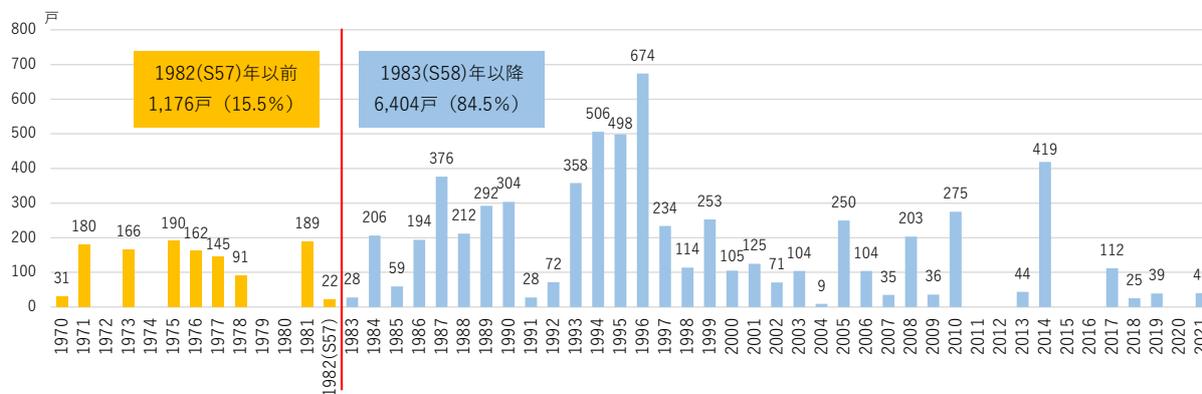
- ・生駒駅 500m 圏内には 50 戸未満の小規模なマンションが多い。
- ・東生駒駅 500m 圏内には 100 戸以上の大規模なマンションも立地している。
- ・生駒駅・東生駒駅 1km 圏外には 100 戸以上の大規模なマンションが多い。



※戸数は生駒市資料をもとに整理
(アンケート回答があったものはアンケート回答での総戸数)

< 建築年 × 戸数 >

- ・ 7,580 戸中 1,176 戸 (15.5%) が 1982 年以前に建築されている。
- ・ 特に 1990 年代中頃に多くの戸数が供給されている。



※建築年・戸数は生駒市資料をもとに整理
 (戸数については、アンケート回答があったものはアンケート回答での総戸数)

2) 調査結果

(1) 集計結果

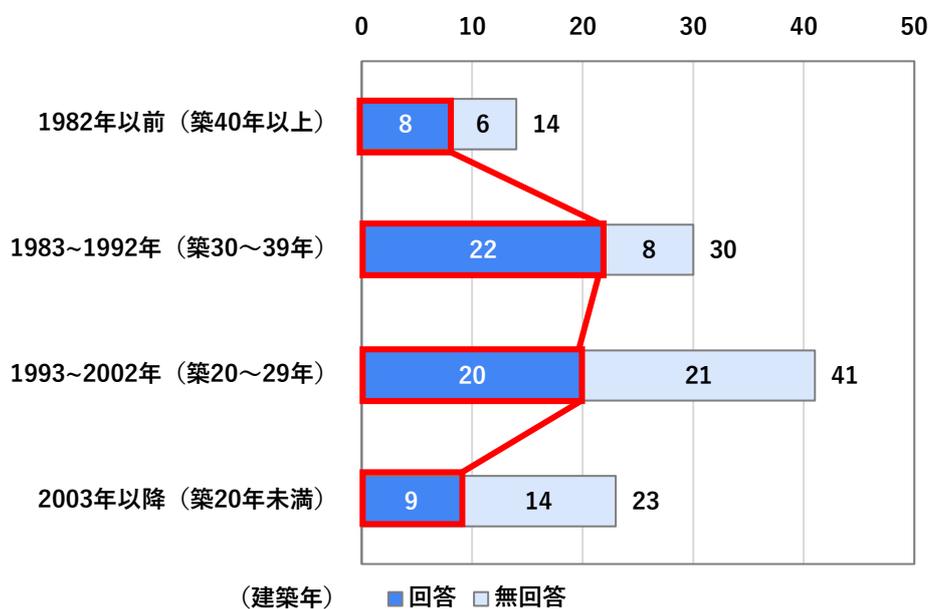
集計結果の見方

- ・割合(%)は、少数点第2位を四捨五入しており、内訳の合計が100%にならないことがある。
- ・複数回答の場合、回答者数に対する割合を表示しているため、構成比の合計が100%を超える。
- ・「2-3(ヒアリング調査)」で、アンケート回答が誤りであることが確認できたものは正確な回答に修正して集計している。

回収状況

- ・1983～1992年に建築されたマンションの回収率は約75%と高い。
- ・2003年以降に建築されたマンションの回収率は約40%と低い。

調査対象 108 件、回答 59 件 回収率：54.6%



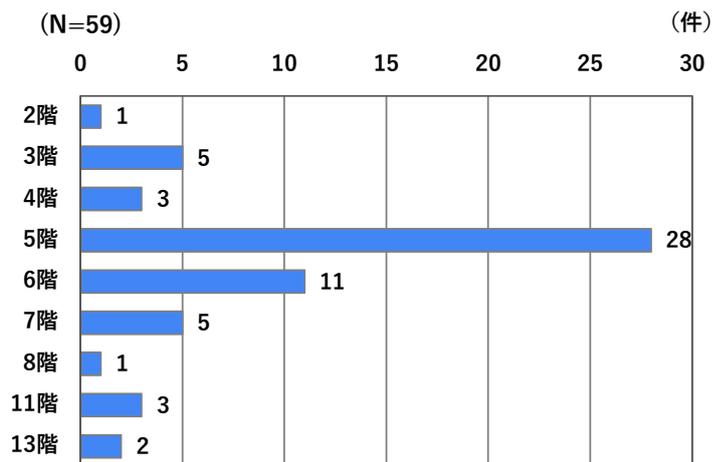
	回答	無回答	合計	回収率
1982年以前 (築40年以上)	8	6	14	57.1%
1983~1992年 (築30~39年)	22	8	30	73.3%
1993~2002年 (築20~29年)	20	21	41	48.8%
2003年以降 (築20年未満)	9	14	23	39.1%
合計	59	49	108	54.6%

マンションの概要について

問 2.建物階数

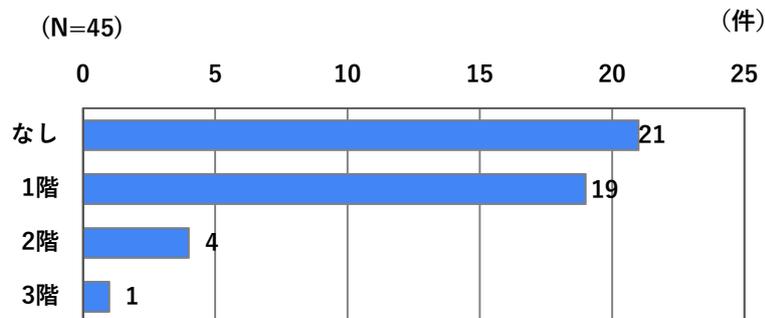
- ・地上 5 階建のマンションが 28 件（47.5%）と最も多い。
- ・地階がないマンションが 21 件（46.7%）と最も多く、次いで地下 1 階建の 19 件（42.2%）が多い。

【地上階数】



	件数	割合
2階	1	1.7%
3階	5	8.5%
4階	3	5.1%
5階	28	47.5%
6階	11	18.6%
7階	5	8.5%
8階	1	1.7%
11階	3	5.1%
13階	2	3.4%
回答者数	59	100.0%
無回答	0	
合計	59	

【地下階数】

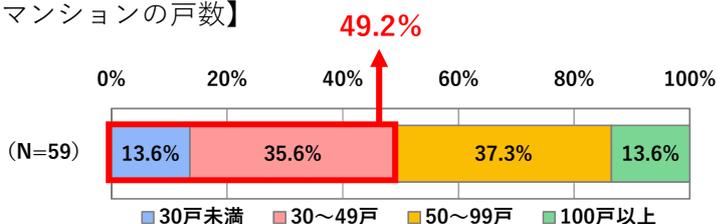


	件数	割合
なし	21	46.7%
1階	19	42.2%
2階	4	8.9%
3階	1	2.2%
回答者数	45	100.0%
無回答	14	
合計	59	

問 2. マンション戸数/そのうち住宅の戸数 (店舗・事務所等を除く戸数)

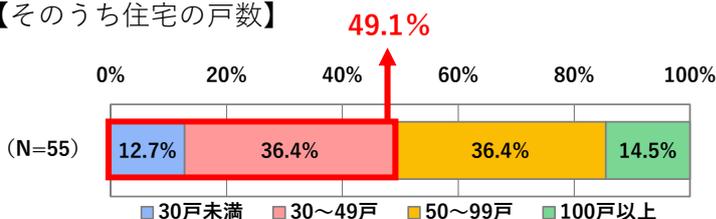
- ・総戸数 50～99 戸が 22 件 (37.3%)、30～49 戸が 21 件 (35.6%) と大きなボリュームを占めている。
- ・総戸数 50 戸未満の比較的小規模なマンションが約半数を占める。
- ・ほとんどが店舗・事務所等のない住宅のみのマンションである。
- ・店舗・事務所があるマンションは住宅戸数の回答があった 55 件中 25 件で、店舗・事務所数はそれぞれ 1～5 戸である。

【マンションの戸数】



	件数	割合
30戸未満	8	13.6%
30～49戸	21	35.6%
50～99戸	22	37.3%
100戸以上	8	13.6%
回答者数	59	100.0%
無回答	0	
合計	59	

【そのうち住宅の戸数】



	件数	割合
30戸未満	7	12.7%
30～49戸	20	36.4%
50～99戸	20	36.4%
100戸以上	8	14.5%
回答者数	55	100.0%
無回答	4	
合計	59	

◆建築年別の状況

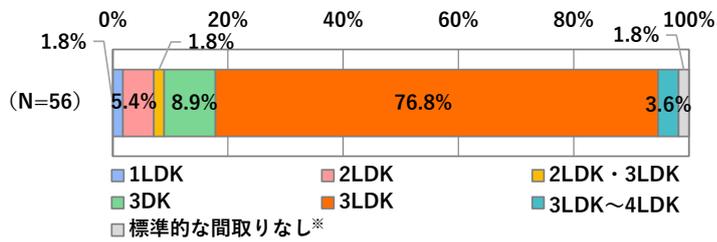
- ・築 30～39 年は、50 戸未満の小規模マンションが約 60% と他の年代と比べて高い傾向。
- ・築 30 年以上で 50 戸未満の小規模マンションが合わせて 17 件と全体の約 30% を占める。

		50戸未満	50～99戸	100戸以上	回答者数	無回答	合計
建築年	1982年以前 (築40年以上)	4 50.0%	2 25.0%	2 25.0%	8 100.0%	0	8 100.0%
	1983～1992年 (築30～39年)	13 59.1%	8 36.4%	1 4.5%	22 100.0%	0	22 100.0%
	1993～2002年 (築20～29年)	8 40.0%	9 45.0%	3 15.0%	20 100.0%	0	20 100.0%
	2003年以降 (築20年未満)	4 44.4%	3 33.3%	2 22.2%	9 100.0%	0	9 100.0%
無回答		0	0	0	0	0	0
合計		29	22	8	59	0	59

※ : 各行で最も多い項目

問 2. 最も標準的な間取り

- ・ 3LDK が 43 件（76.8%）と最も多い。

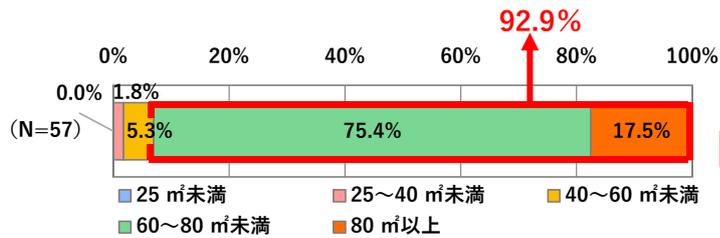


	件数	割合
1LDK	1	1.8%
2LDK	3	5.4%
2LDK・3LDK	1	1.8%
3DK	5	8.9%
3LDK	43	76.8%
3LDK～4LDK	2	3.6%
標準的な間取りなし*	1	1.8%
回答者数	56	100.0%
無回答	3	
合計	59	

※コーポラティブ住宅のため

問 2. 最も多い住戸の面積

- ・ 60～80 m²未満が 43 件（75.4%）と最も多い。
- ・ 60 m²以上と回答したマンションが全体の約 90%を占める。

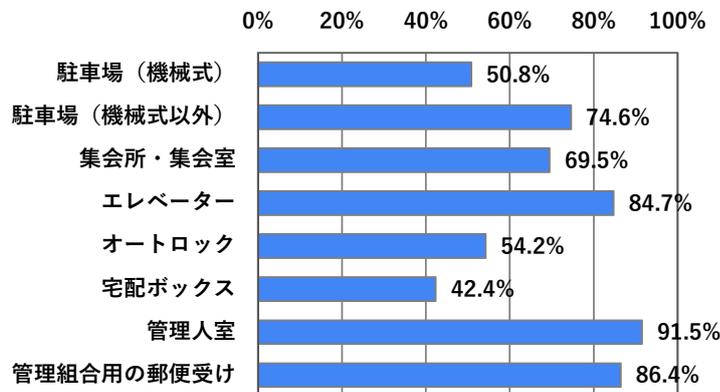


	件数	割合
25 m ² 未満	0	0.0%
25～40 m ² 未満	1	1.8%
40～60 m ² 未満	3	5.3%
60～80 m ² 未満	43	75.4%
80 m ² 以上	10	17.5%
回答者数	57	100.0%
無回答	2	
合計	59	

問 2. マンションにある設備（複数回答）

- ・管理人室の設置率は 54 件（91.5%）と高い。
- ・管理組合用の郵便受けの設置率も 51 件（86.4%）と高い。
- ・宅配ボックスの設置率は 25 件（42.4%）に留まっている。

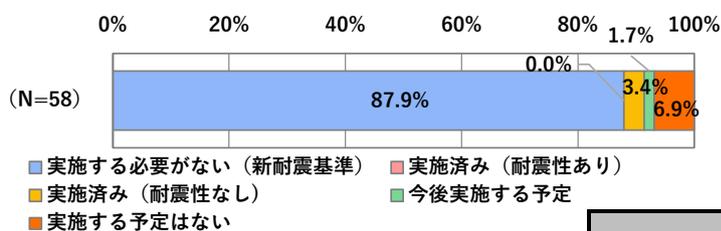
(N=59)



	件数	割合
駐車場（機械式）	30	50.8%
駐車場（機械式以外）	44	74.6%
集会所・集会室	41	69.5%
エレベーター	50	84.7%
オートロック	32	54.2%
宅配ボックス	25	42.4%
管理人室	54	91.5%
管理組合用の郵便受け	51	86.4%
回答者数	59	100.0%
無回答	0	
全体	59	

問 2. 耐震診断の実施状況

- ・旧耐震基準で建築されたマンション 8 件（無回答 1 件を含む）のうち、耐震診断実施済みは 2 件のみ。いずれも耐震性なしと診断されたが、耐震改修は実施していない。
- ・旧耐震基準で耐震診断を実施する予定がないマンションが 4 件（6.9%）ある。

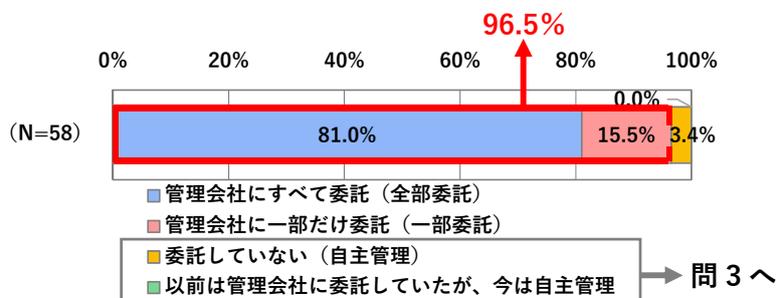


	件数	割合
実施する必要がない（新耐震基準）	51	87.9%
実施済み（耐震性あり）	0	0.0%
実施済み（耐震性なし）	2	3.4%
今後実施する予定	1	1.7%
実施する予定はない	4	6.9%
回答者数	58	100.0%
無回答	1	
合計	59	

問 2. マンションの管理形態、管理会社の変更

【問 2. マンションの管理形態】

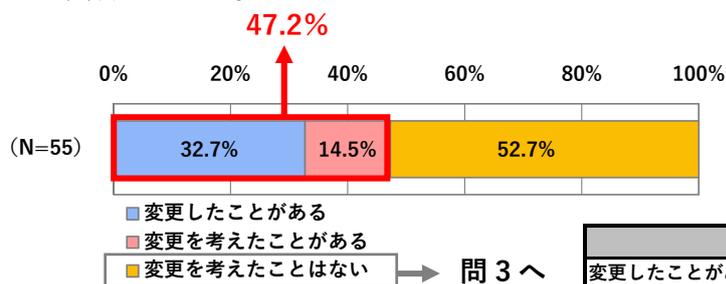
- ・管理会社にすべて委託しているマンションが 47 件（81.0%）と最も多い。
- ・一部委託も含めると、ほぼすべてのマンションが管理会社に管理を委託している。
- ・自主管理のマンションは 2 件（3.4%）のみである。



	件数	割合
管理会社にすべて委託（全部委託）	47	81.0%
管理会社に一部だけ委託（一部委託）	9	15.5%
委託していない（自主管理）	2	3.4%
以前は管理会社に委託していたが、今は自主管理	0	0.0%
回答者数	58	100.0%
無回答	1	
合計	59	

【問 2. 管理会社の変更（全部委託、一部委託の場合）】

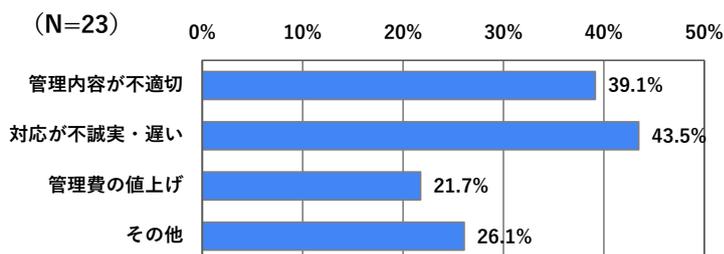
- ・管理会社に委託しているマンションの約半数が管理会社を変更もしくは変更を考えたことがあると回答している。



	件数	割合
変更したことがある	18	32.7%
変更を考えたことがある	8	14.5%
変更を考えたことはない	29	52.7%
回答者数	55	100.0%
無回答	1	
非該当	3	
合計	59	

【問 2.変更理由（変更したことがある、変更を考えたことがある）（複数回答）】

- ・対応が不誠実・遅いが 10 件（43.5%）と最も多く、次いで管理内容が不適切の 9 件（39.1%）が多い。



	件数	割合
管理内容が不適切	9	39.1%
対応が不誠実・遅い	10	43.5%
管理費の値上げ	5	21.7%
その他	6	26.1%
回答者数	23	100.0%
無回答	4	
非該当	32	
全体	59	

管理状況

問 3. 管理組合の有無

- ・回答のあったすべてのマンションに管理組合がある。



	件数	割合
ある	59	100.0%
ない	0	0.0%
回答者数	59	100.0%
無回答	0	
合計	59	

問 4. 管理組合の運営

【問 4-1. 管理者等*を定めているか】

管理計画認定基準：管理者等が定められている

- ・回答のあったすべてのマンションで管理者等を定めている。

※一般的には管理組合理事長（法人化している場合は管理組合の理事が管理者になる場合もある）



	件数	割合
はい	57	100.0%
いいえ	0	0.0%
回答者数	57	100.0%
無回答	2	
合計	59	

【問 4-2. 管理組合の監事を選任しているか】

管理計画認定基準：監事を選任されている

- ・回答のあったすべてのマンションで管理組合の監事を選任している。



	件数	割合
はい	57	100.0%
いいえ	0	0.0%
回答者数	57	100.0%
無回答	2	
合計	59	

【問 4-3.総会を年 1 回以上開催しているか】

管理計画認定基準：集会在年 1 回以上開催されている

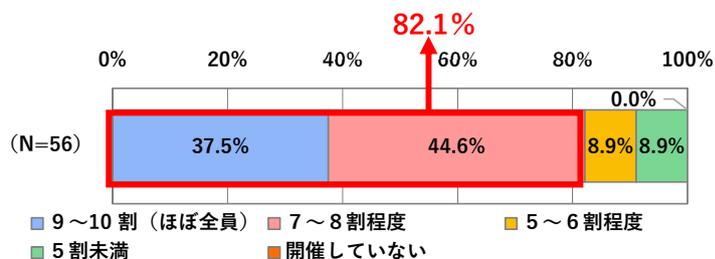
- ・ 回答のあったすべてのマンションで総会を年 1 回以上開催している。



	件数	割合
はい	58	100.0%
いいえ	0	0.0%
回答者数	58	100.0%
無回答	1	
合計	59	

【問 4-4.直近の総会への出席率（委任状、議決権行使書を含む）】

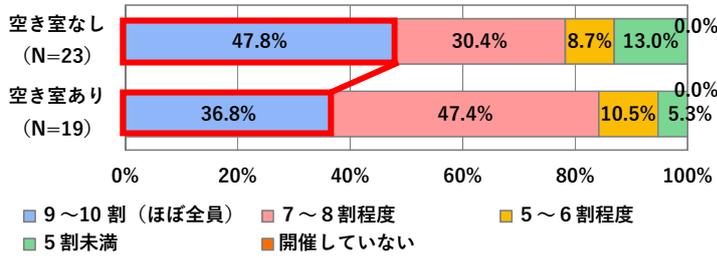
- ・ 出席率 7～8 割が 25 件（44.6%）と最も多く、出席率 7 割以上が全体の約 80%を占める。
- ・ 総会成立要件（過半数）を満たしていない出席率 5 割未満のマンションも 5 件（8.9%）ある。



	件数	割合
9～10割 (ほぼ全員)	21	37.5%
7～8割程度	25	44.6%
5～6割程度	5	8.9%
5割未満	5	8.9%
開催していない	0	0.0%
回答者数	56	100.0%
無回答	3	
合計	59	

◆ 空き室の有無別の総会への出席状況

- ・ 空き室がある場合、ない場合と比較して「9～10割」の割合が低い。
- ・ 空き室があっても、「5割未満」の割合は高まらない。



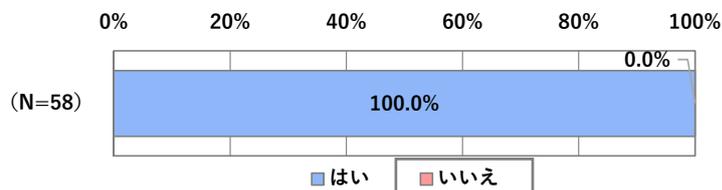
		総会への出席率					無回答	合計
		9～10割 (ほぼ全 員)	7～8割程 度	5～6割程 度	5割未満	回答者数		
空き室率	空き室なし	11 47.8%	7 30.4%	2 8.7%	3 13.0%	23 100.0%	1	24
	空き室あり	7 36.8%	9 47.4%	2 10.5%	1 5.3%	19 100.0%	0	19
	わからない	3 21.4%	9 64.3%	1 7.1%	1 7.1%	14 100.0%	0	14
回答者数		21 37.5%	25 44.6%	5 8.9%	5 8.9%	56 100.0%	1	57
無回答		0	0	0	0	0	2	2
合計		21	25	5	5	56	3	59

※ : 各行で最も多い項目

問 5. 管理規約

【問 5-1.管理規約を作成しているか】

- ・ 回答のあったすべてのマンションで管理規約を作成している。



	件数	割合
はい	58	100.0%
いいえ	0	0.0%
回答者数	58	100.0%
無回答	1	
合計	59	

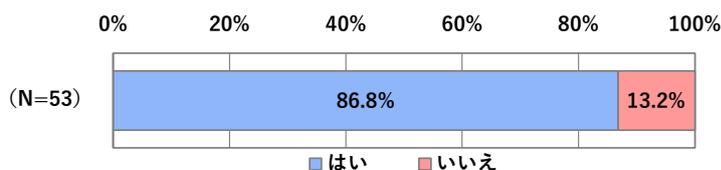
問 6 へ

【問 5-2.管理規約で、災害などの緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入りについて定めているか】

管理計画認定基準：

マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること

- ・ 46 件 (86.8%) のマンションで定めている。



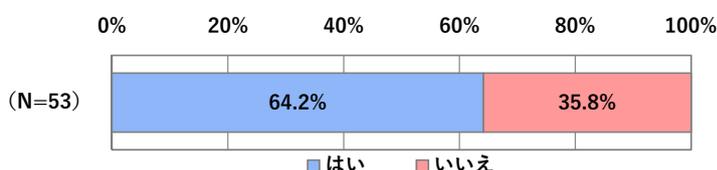
	件数	割合
はい	46	86.8%
いいえ	7	13.2%
回答者数	53	100.0%
無回答	5	
非該当	1	
合計	59	

【問 5-3.管理規約で、修繕等の履歴情報の管理について定めているか】

管理計画認定基準：

マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められていること

- ・ 34 件 (64.2%) のマンションで定めている。



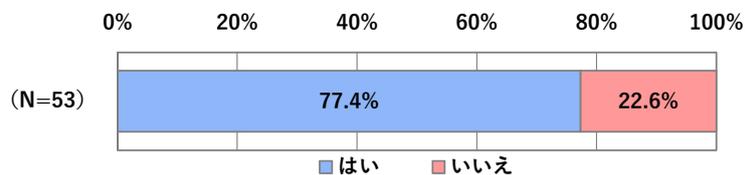
	件数	割合
はい	34	64.2%
いいえ	19	35.8%
回答者数	53	100.0%
無回答	5	
非該当	1	
合計	59	

【問 5-4.管理規約で、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（またはデータによる提供）について定めているか】

管理計画認定基準：

マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められていること

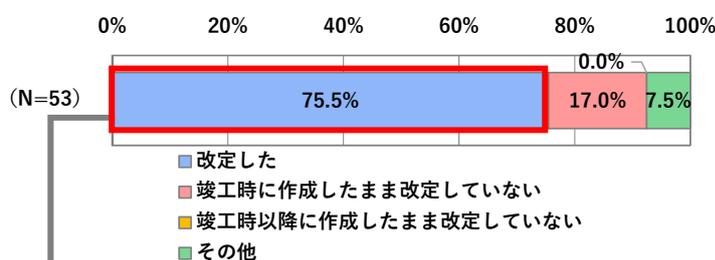
・ 41 件（77.4%）のマンションで定めている。



	件数	割合
はい	41	77.4%
いいえ	12	22.6%
回答者数	53	100.0%
無回答	5	
非該当	1	
合計	59	

【問 5-5.管理規約を作成したあと、改定したか】

- ・ 40 件（75.5%）のマンションで管理規約を改定したことがある。
- ・ 一方、竣工時に作成したまま改定していないマンションも 9 件（17.0%）ある。

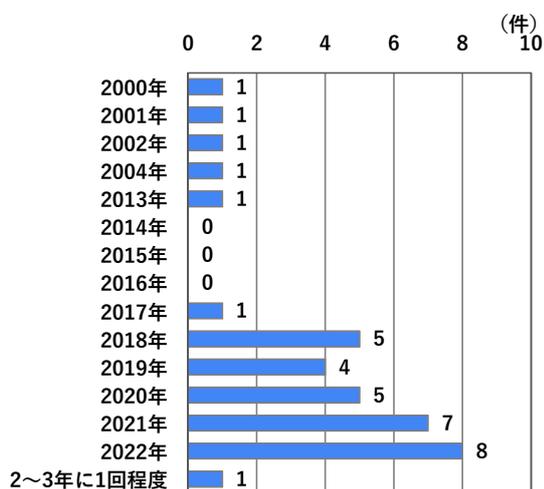


	件数	割合
改定した	40	75.5%
竣工時に作成したまま改定していない	9	17.0%
竣工時以降に作成したまま改定していない	0	0.0%
その他	4	7.5%
回答者数	53	100.0%
無回答	5	
非該当	1	
合計	59	

【改定年】

- ・ 15 件（41.6%）が直近 2 年間で改定している。
- ・ 5 件（14.0%）が標準管理規約が大きく変わった 2016 年以前の改定である。

(N=36)



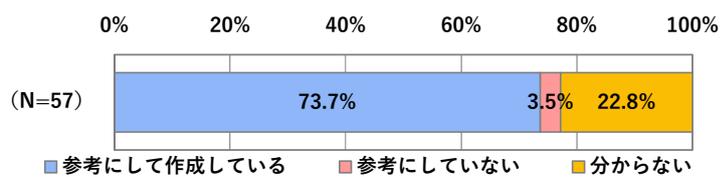
14.0%

41.6%

	件数	割合
2000年	1	2.8%
2001年	1	2.8%
2002年	1	2.8%
2004年	1	2.8%
2013年	1	2.8%
2014年	0	0.0%
2015年	0	0.0%
2016年	0	0.0%
2017年	1	2.8%
2018年	5	13.9%
2019年	4	11.1%
2020年	5	13.9%
2021年	7	19.4%
2022年	8	22.2%
2~3年に1回程度	1	2.8%
回答者数	36	100.0%
無回答	4	
非該当	19	
合計	59	

【問 5-6.管理規約は国土交通省の標準管理規約を参考に作成しているか】

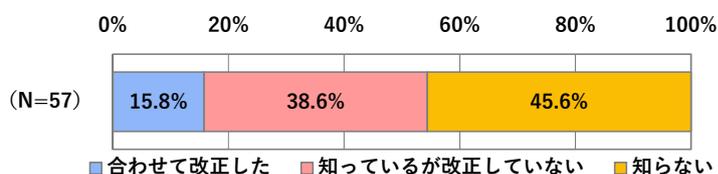
・ 42 件（73.7%）が、国土交通省の標準管理規約を参考に作成している。



	件数	割合
参考にして作成している	42	73.7%
参考にしていない	2	3.5%
分からない	13	22.8%
回答者数	57	100.0%
無回答	1	
非該当	1	
合計	59	

【問 5-7.令和 3 年に国土交通省の標準管理規約の改正により、IT を活用した総会・理事会のルールの明確化などが行われたことを知っているか】

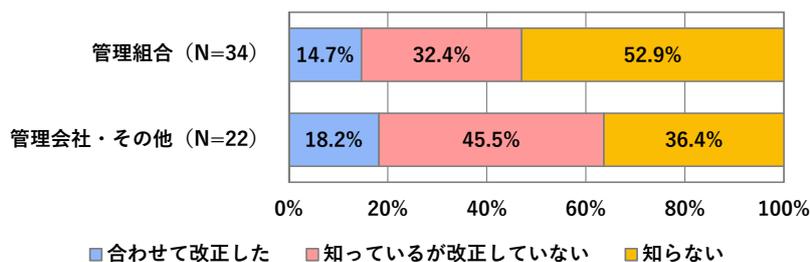
- ・ 9 件（15.8%）が、標準管理規約の改正に合わせて改正した。
- ・ 一方、「知らない」が 26 件（45.6%）いる。



	件数	割合
合わせて改正した	9	15.8%
知っているが改正していない	22	38.6%
知らない	26	45.6%
回答者数	57	100.0%
無回答	1	
非該当	1	
合計	59	

◆回答者属性別の状況

- ・ 管理組合の回答だけを見ると、「知らない」が半数にのぼる。



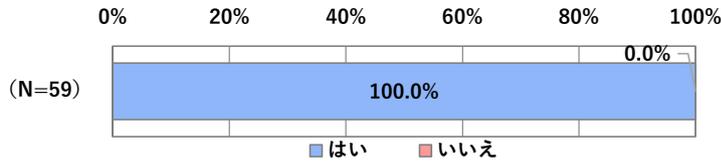
		合わせて改正した	知っているが改正していない	知らない	回答者数	無回答	合計
回答者属性	管理組合	5 14.7%	11 32.4%	18 52.9%	34 100.0%	2	36
	管理会社・その他	4 18.2%	10 45.5%	8 36.4%	22 100.0%	0	22
	回答者数	9 16.1%	21 37.5%	26 46.4%	56 100.0%	2	58
無回答		0	1	0	1	0	1
合計		9	22	26	57	2	59

※ : 各行で最も多い項目

問 6. 管理組合の経理

【問 6-1.管理費を徴収しているか】

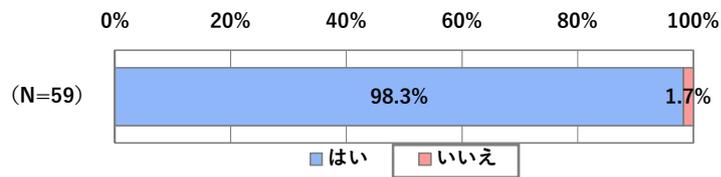
- ・すべてのマンションで管理費を徴収している。



	件数	割合
はい	59	100.0%
いいえ	0	0.0%
回答者数	59	100.0%
無回答	0	
合計	59	

【問 6-2.修繕積立金を積み立てているか】

- ・修繕積立金を積み立てていないマンションが1件（1.7%）ある。



	件数	割合
はい	58	98.3%
いいえ	1	1.7%
回答者数	59	100.0%
無回答	0	
合計	59	

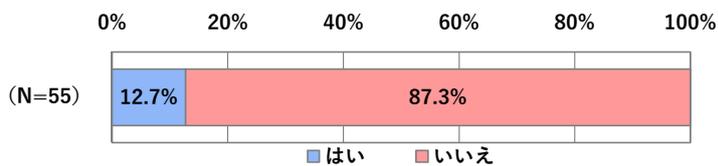
問 7 へ

【問 6-3.修繕積立金会計を管理費など他の会計へ充てることがあるか】

管理計画認定基準：

修繕積立金会計から他の会計への充当がされていないこと

- ・7件（12.7%）のマンションで、修繕積立金会計を他の会計へ充てることがある。

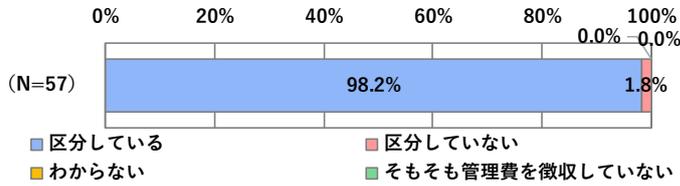


	件数	割合
はい	7	12.7%
いいえ	48	87.3%
回答者数	55	100.0%
無回答	3	
非該当	1	
合計	59	

【問 6-4.修繕積立金と管理費を明確に区分して経理を行っているか】

管理計画認定基準：管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われていること

- ・ ほぼすべてのマンションで修繕積立金と管理費を明確に区分して経理しているが、1件のみ区分経理が行われていない。



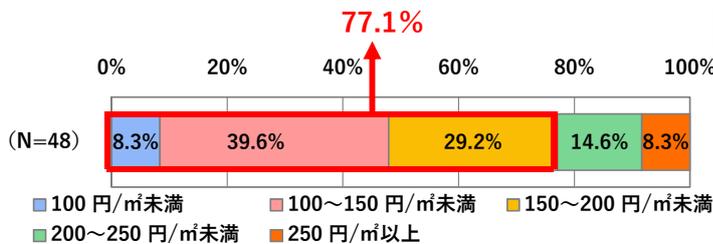
	件数	割合
区分している	56	98.2%
区分していない	1	1.8%
わからない	0	0.0%
そもそも管理費を徴収していない	0	0.0%
回答者数	57	100.0%
無回答	1	
非該当	1	
合計	59	

【問 6-5.1㎡当たりの修繕積立金（機械式駐車場の修繕工事費分は除く）】

管理計画認定基準：

長期修繕計画の計画期間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が著しく低額でないこと

- ・ 100～150円/㎡未満が19件（39.6%）と最も多い。
- ・ 国のガイドライン*で示されている1㎡当たりの修繕積立金（概ね200円/㎡）を下回るマンションが全体の約75%を占めている。



	件数	割合
100円/㎡未満	4	8.3%
100～150円/㎡未満	19	39.6%
150～200円/㎡未満	14	29.2%
200～250円/㎡未満	7	14.6%
250円/㎡以上	4	8.3%
回答者数	48	100.0%
無回答	10	
非該当	1	
合計	59	

※国土交通省「マンションの修繕積立金に関するガイドライン（令和3年9月改訂）」で、下表の通り計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安が示されている。

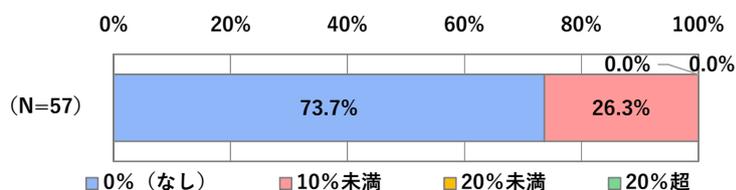
●計画期間全体における修繕積立金の平均額の目安（機械式駐車場を除く）			
地上階数/建築延床面積		月額専有面積当たりの修繕積立金額	
		事例の3分の2が包含される幅	平均値
【20階未満】	5,000㎡未満	235円～430円/㎡・月	335円/㎡・月
	5,000㎡以上～10,000㎡未満	170円～320円/㎡・月	252円/㎡・月
	10,000㎡以上～20,000㎡未満	200円～330円/㎡・月	271円/㎡・月
	20,000㎡以上	190円～325円/㎡・月	255円/㎡・月
【20階以上】		240円～410円/㎡・月	338円/㎡・月

【問 6-6.修繕積立金を3か月以上滞納している区分所有者の割合】

管理計画認定基準：

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ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること

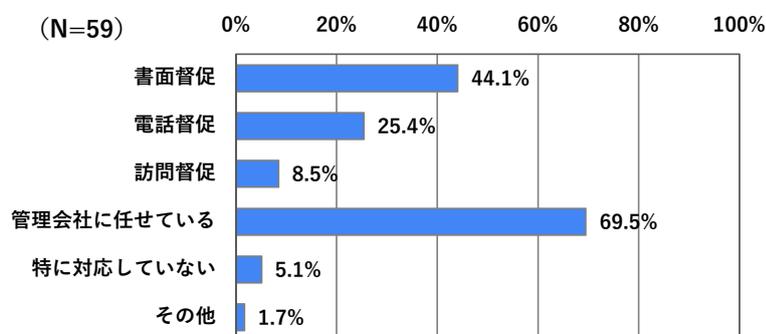
- ・42件（73.7%）のマンションでは、修繕積立金を3か月以上滞納している区分所有者はいない。
- ・滞納者の割合が10%を超えるマンションはない。



	件数	割合
0% (なし)	42	73.7%
10%未満	15	26.3%
20%未満	0	0.0%
20%超	0	0.0%
回答者数	57	100.0%
無回答	1	
非該当	1	
合計	59	

【問 6-7.修繕積立金や管理費の滞納者への対応（複数回答）】

- ・管理会社に任せているマンションが41件（69.5%）と最も多い。



	件数	割合
書面督促	26	44.1%
電話督促	15	25.4%
訪問督促	5	8.5%
管理会社に任せている	41	69.5%
特に対応していない	3	5.1%
その他	1	1.7%
回答者数	59	100.0%
無回答	0	
合計	59	

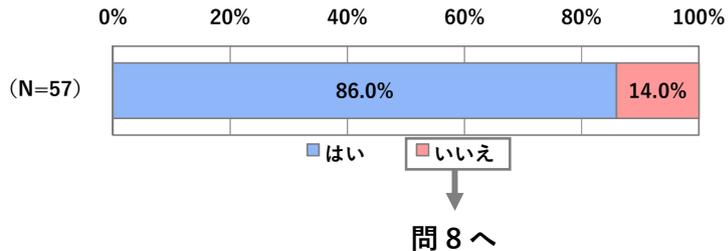
問 7. 長期修繕計画

管理計画認定基準：

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

【問 7-1.長期修繕計画を作成しているか】

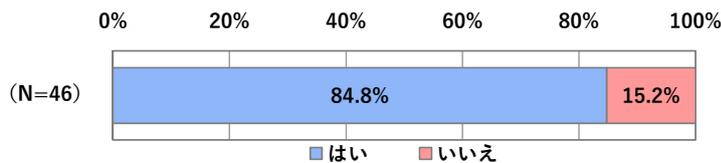
- ・ 49 件（86.0％）で作成している。一方、作成していないマンションは 8 件（14.0％）ある。



	件数	割合
はい	49	86.0%
いいえ	8	14.0%
回答者数	57	100.0%
無回答	2	
合計	59	

【問 7-2.長期修繕計画に基づいて修繕積立金を設定しているか】

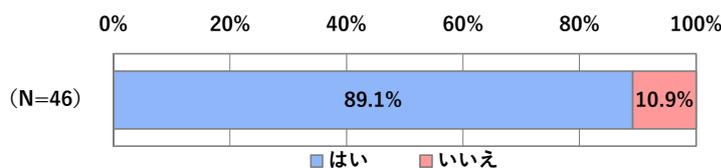
- ・ 39 件（84.8％）が、長期修繕計画に基づいて修繕積立金を設定している。



	件数	割合
はい	39	84.8%
いいえ	7	15.2%
回答者数	46	100.0%
無回答	3	
非該当	10	
合計	59	

【問 7-3.長期修繕計画の内容や修繕積立金額は総会で決議されたものか】

- ・ 41 件（89.1％）が、総会で決議された長期修繕計画や修繕積立金額を採用している。



	件数	割合
はい	41	89.1%
いいえ	5	10.9%
回答者数	46	100.0%
無回答	3	
非該当	10	
合計	59	

【問 7-4.将来、修繕積立金の一時金を徴収する予定はあるか】

管理計画認定基準：

長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと

- ・ 38 件（88.4％）が、修繕積立金の一時金を徴収する予定はない。



	件数	割合
はい	5	11.6%
いいえ	38	88.4%
回答者数	43	100.0%
無回答	6	
非該当	10	
合計	59	

【問 7-5.長期修繕計画は計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっているか】

管理計画認定基準：

長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること

- ・ 36 件（80.0％）で、計画期間の最終年度において借入金の残高のない計画となっている。



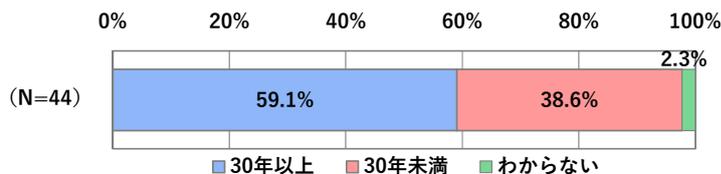
	件数	割合
はい	36	80.0%
いいえ	9	20.0%
回答者数	45	100.0%
無回答	4	
非該当	10	
合計	59	

【問 7-6.長期修繕計画の計画期間】

管理計画認定基準：

長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が 30 年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が 2 回以上含まれるように設定されていること

- ・ 17 件（38.6％）が 30 年未満である。



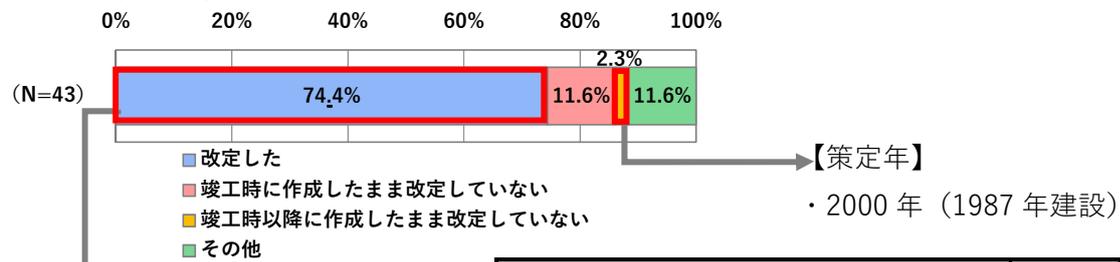
	件数	割合
30年以上	26	59.1%
30年未満	17	38.6%
わからない	1	2.3%
回答者数	44	100.0%
無回答	5	
非該当	10	
合計	59	

【問 7-7.長期修繕計画の改定状況】

管理計画認定基準：

長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われていること

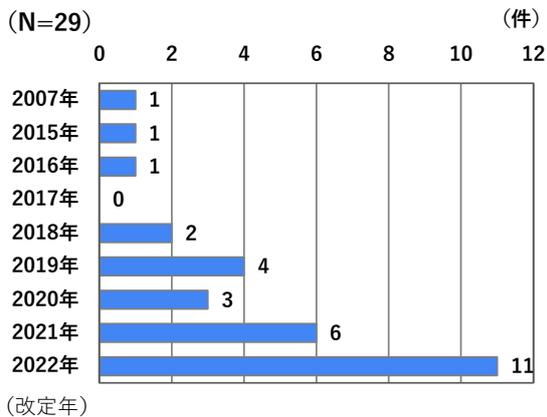
- ・ 32 件（74.4%）のマンションで長期修繕計画を改定したことがある。



	件数	割合
改定した	32	74.4%
竣工時に作成したまま改定していない	5	11.6%
竣工時以降に作成したまま改定していない	1	2.3%
その他	5	11.6%
回答者数	43	100.0%
無回答	6	
非該当	10	
合計	59	

【改定年】

- ・ 17 件（58.6%）が、直近 2 年間で改定した。
- ・ ほとんどのマンションが7年以内に改定している。

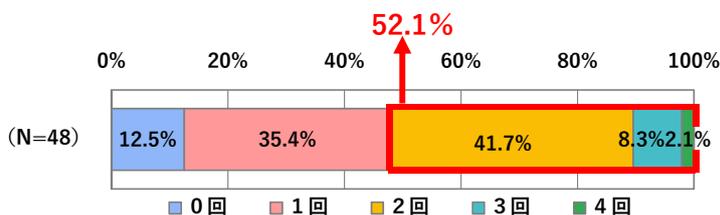


58.6%

	件数	割合
2007年	1	3.4%
2015年	1	3.4%
2016年	1	3.4%
2017年	0	0.0%
2018年	2	6.9%
2019年	4	13.8%
2020年	3	10.3%
2021年	6	20.7%
2022年	11	37.9%
回答者数	29	100.0%
無回答	3	
非該当	27	
合計	59	

【問 7-8.大規模修繕工事はこれまでに何回行ったか】

- ・大規模修繕工事を 2 回実施したマンションが 20 件（41.7%）と最も多い。
- ・大規模修繕工事を 2 回以上実施したマンションは、全体の約半数を占めている。



	件数	割合
0回	6	12.5%
1回	17	35.4%
2回	20	41.7%
3回	4	8.3%
4回	1	2.1%
回答者数	48	100.0%
無回答	1	
非該当	10	
合計	59	

◆建築年別の状況

- ・ 1～2 回目の実施時期にあたる築 20～29 年では 1 回以上実施が 100%、2～3 回目の実施時期にあたる築 30～39 年では 2 回以上実施が約 80%と多くのマンションが適切な周期*で実施している。
- ・ 一方、3 回目の実施時期にあたる築 40 年以上では 3 回以上実施が 50%と比較的低い。

*国土交通省「長期修繕計画作成ガイドライン（令和 3 年 9 月改訂）」によると、大規模修繕工事の周期の目安は 12～15 年。

（1 回目：12～15 年目程度、2 回目：24～30 年目程度、3 回目：36～45 年目程度）

		0回	1回	2回	3回	4回	回答者数	無回答	非該当	合計
建築年	1982年以前（築40年以上）	0	1	2	3	0	6	0	2	8
		0.0%	16.7%	33.3%	50.0%	0.0%	100.0%			
	1983～1992年（築30～39年）	0	3	12	1	1	17	0	5	22
		0.0%	17.6%	70.6%	5.9%	5.9%	100.0%			
	1993～2002年（築20～29年）	0	10	6	0	0	16	1	3	20
		0.0%	62.5%	37.5%	0.0%	0.0%	100.0%			
	2003年以降（築20年未満）	6	3	0	0	0	9	0	0	9
		66.7%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	100.0%			
無回答		0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計		6	17	20	4	1	48	1	10	59

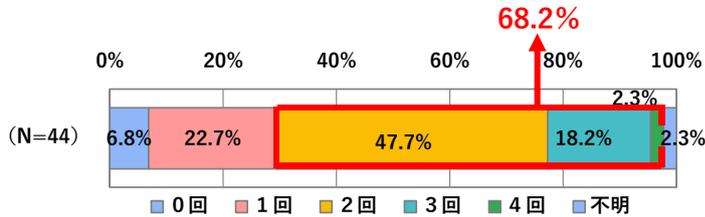
※ ：各行で最も多い項目

【問 7-9.長期修繕計画の計画期間内に、あと何回大規模修繕工事の予定があるか】

管理計画認定基準：

長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されていること

- ・計画期間内にあと2回大規模修繕工事の予定があるマンションが21件（47.7%）と最も多い。
- ・計画期間内に2回以上の大規模修繕工事を予定しているマンションが全体の約70%を占める。

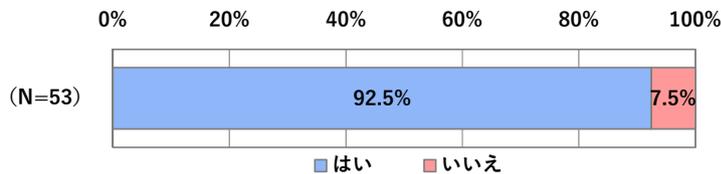


	件数	割合
0回	3	6.8%
1回	10	22.7%
2回	21	47.7%
3回	8	18.2%
4回	1	2.3%
不明	1	2.3%
回答者数	44	100.0%
無回答	5	
非該当	10	
合計	59	

問 8. 設計図書や修繕履歴の保管

【問 8-1. 平面図や断面図などの設計図書を、区分所有者や利害関係人の求めに応じて閲覧できる状態で保管しているか】

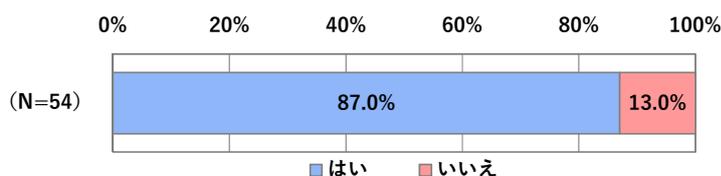
- ・49件（92.5%）が、設計図書を区分所有者や利害関係人の求めに応じて閲覧できる状態で保管している。



	件数	割合
はい	49	92.5%
いいえ	4	7.5%
回答者数	53	100.0%
無回答	6	
合計	59	

【問 8-2. 継続して修繕等の履歴情報が整理され、区分所有者や利害関係人の求めに応じて閲覧できる状態で保管しているか】

- ・47件（87.0%）が、継続して修繕等の履歴情報が整理され、区分所有者や利害関係人の求めに応じて閲覧できる状態で保管している。



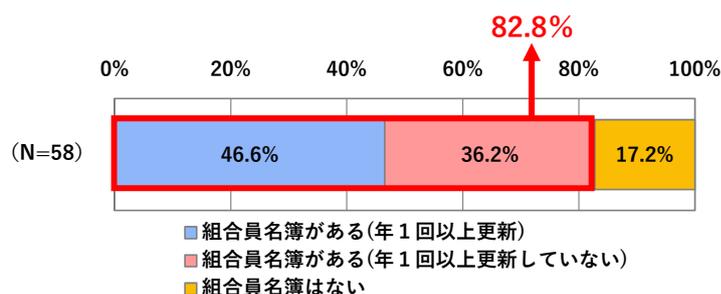
	件数	割合
はい	47	87.0%
いいえ	7	13.0%
回答者数	54	100.0%
無回答	5	
合計	59	

問 9 組合員名簿（区分所有者名簿）の有無

管理計画認定基準：

管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること

- ・ 27 件（46.6%）が組合員名簿を備え、かつ、年1回以上更新している。
- ・ 31 件（53.4%）が管理計画認定基準を満たしていない。うち 21 件（36.2%）は組合員名簿を備えているが、更新していない。



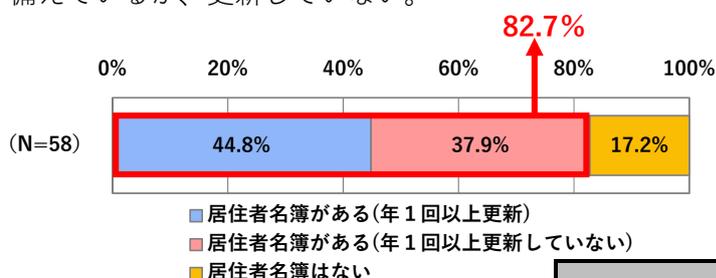
	件数	割合
組合員名簿がある(年1回以上更新)	27	46.6%
組合員名簿がある(年1回以上更新していない)	21	36.2%
組合員名簿はない	10	17.2%
回答者数	58	100.0%
無回答	1	
合計	59	

問 10. 居住者名簿の有無

管理計画認定基準：

管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っていること

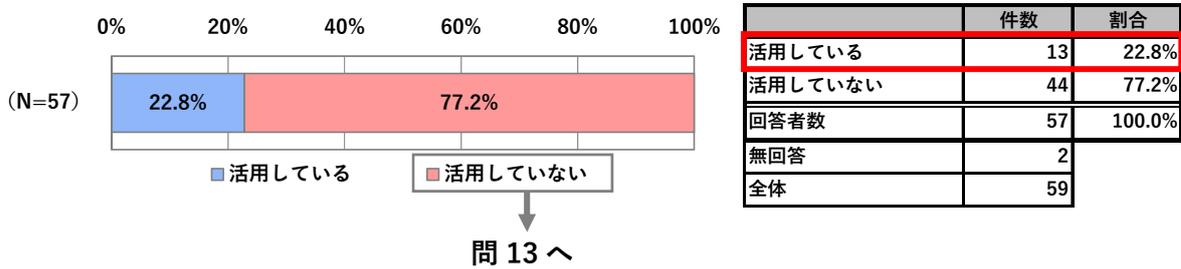
- ・ 26 件（44.8%）が居住者名簿を備え、かつ、年1回以上更新している。
- ・ 32 件（55.1%）が管理計画認定基準を満たしていない。うち 22 件（37.9%）は居住者名簿を備えているが、更新していない。



	件数	割合
居住者名簿がある(年1回以上更新)	26	44.8%
居住者名簿がある(年1回以上更新していない)	22	37.9%
居住者名簿はない	10	17.2%
回答者数	58	100.0%
無回答	1	
合計	59	

問 11. 外部専門家（マンション管理士や建築士、弁護士など）の活用

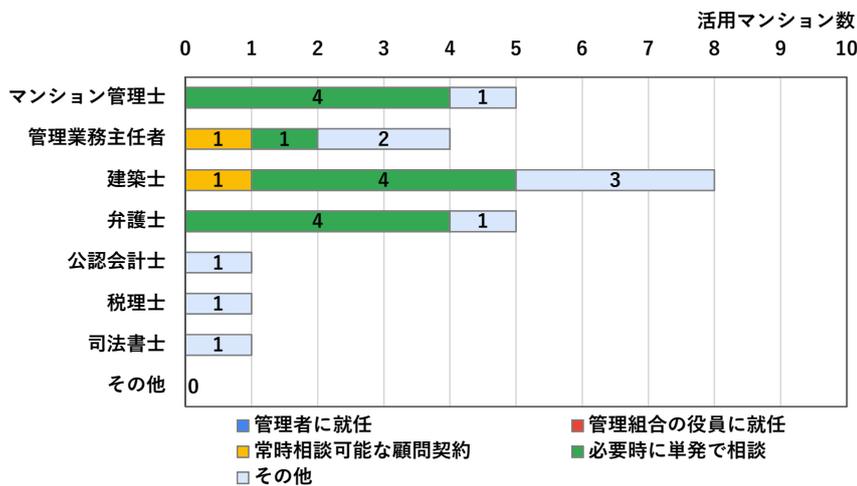
・外部専門家を活用しているマンションは13件（22.8%）のみである。



問 13 へ

問 12. 活用している専門家（複数回答可）

・管理業務主任者や建築士と常時相談可能な顧問契約を結んでいる管理組合が2件ある。
 ・必要時に単発で相談する相談先として、マンション管理士、建築士、弁護士が4件ずつ挙げられている。



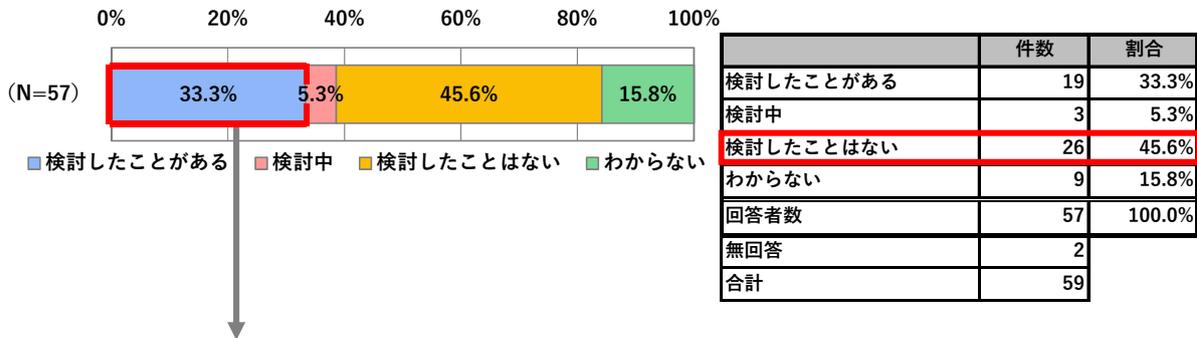
		回答者数	管理者に就任	管理組合の役員に就任	常時相談可能な顧問契約	必要時に単発で相談	その他
活用している専門家	マンション管理士	5 8.8%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 7.0%	1 1.8%
	管理業務主任者	4 7.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 1.8%	1 1.8%	2 3.5%
	建築士	8 14.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 1.8%	4 7.0%	3 5.3%
	弁護士	5 8.8%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 7.0%	1 1.8%
	公認会計士	1 1.8%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 1.8%
	税理士	1 1.8%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 1.8%
	司法書士	1 1.8%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 1.8%
	その他	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%
	無回答	3 5.3%					
	活用している 全体	13 22.8%					
活用していない	44 77.2%						
回答者数	57 100.0%						
無回答	2						
全体	59						

※ : 各行で最も多い項目

活用方針

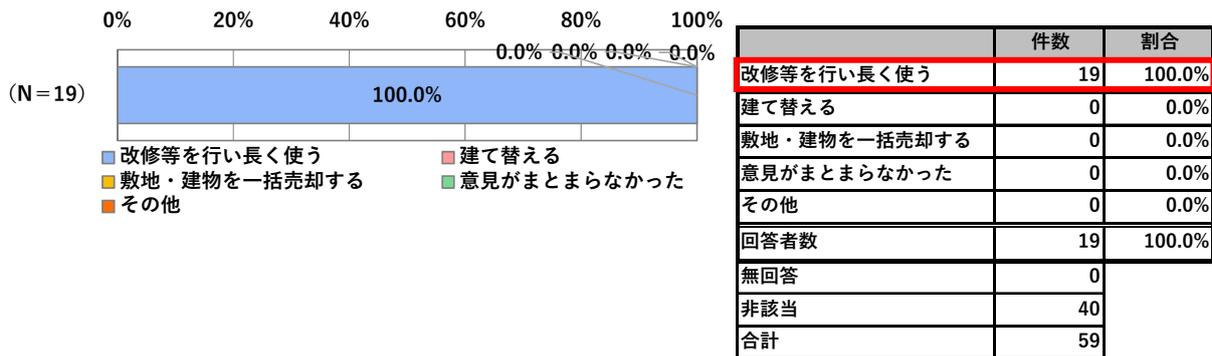
問 13. 建物の将来（寿命）について

- ・ 建物の将来（寿命）を検討したことがないマンションが26件（45.6%）と最も多い。
- ・ 検討したことがあるマンションは、全体の約30%にとどまっている。



【結論（検討したことがある）】

- ・ 検討したことがあるマンションすべてで、改修等を行い長く使う方針になっている。



◆ 建築年別の状況

- ・ 築30～39年のマンションでは「検討したことがある」「検討中」の合計が約半数を占める。
- ・ 築40年以上でも「検討したことはない」「わからない」マンションがみられる。

		検討したことがある	検討中	検討したことはない	わからない	回答者数	無回答	合計
建築年	1982年以前（築40年以上）	2 25.0%	1 12.5%	2 25.0%	3 37.5%	8 100.0%	0	8
	1983～1992年（築30～39年）	8 38.1%	2 9.5%	9 42.9%	2 9.5%	21 100.0%	1	22
	1993～2002年（築20～29年）	8 42.1%	0 0.0%	8 42.1%	3 15.8%	19 100.0%	1	20
	2003年以降（築20年未満）	1 11.1%	0 0.0%	7 77.8%	1 11.1%	9 100.0%	0	9
合計		19 33.3%	3 5.3%	26 45.6%	9 15.8%	57 100.0%	2	59

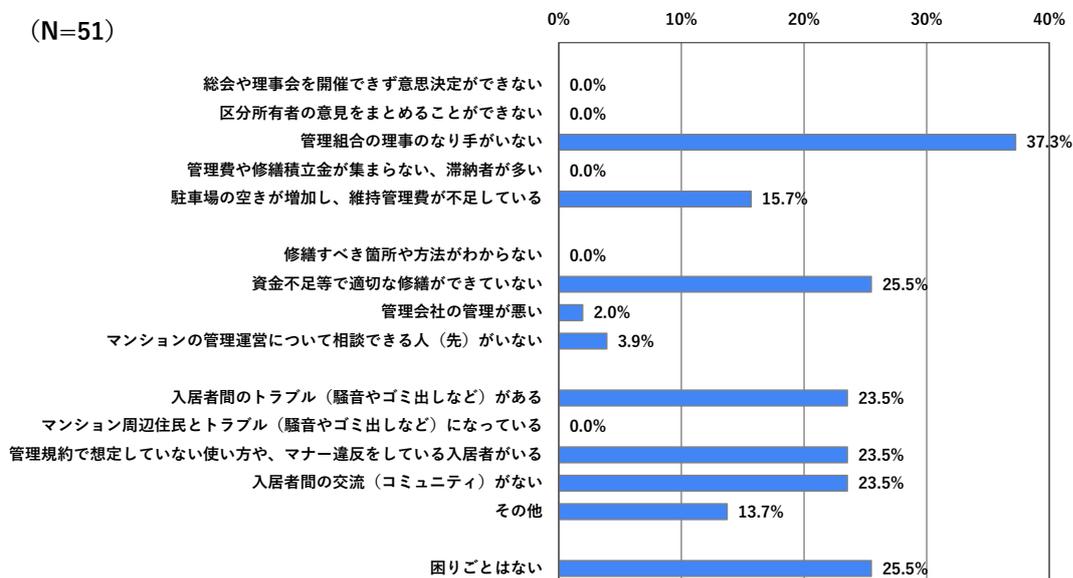
※ : 各行で最も多い項目

管理上の課題

問 14. 管理する上での困りごと（複数回答）

【問 14.管理する上での困りごと】

- ・「管理組合の理事のなり手がいない」が 19 件（37.3%）と最も多い。
- ・「資金不足等で適切な修繕ができていない」「困りごとはない」が 13 件（25.5%）と次に多い。
- ・「入居者間のトラブルがある」「管理規約で想定していない使い方や、マナー違反をしている入居者がいる」「入居者間の交流がない」も 20%を上回っている。
- ・「総会や理事会を開催できず意思決定ができない」等、回答者 0 件の選択肢も多く、各マンションが類似した悩みを抱えている。



	件数	割合
【管理組合の運営】		
総会や理事会を開催できず意思決定ができない	0	0.0%
区分所有者の意見をまとめることができない	0	0.0%
管理組合の理事のなり手がいない	19	37.3%
管理費や修繕積立金が集まらない、滞納者が多い	0	0.0%
駐車場の空きが増加し、維持管理費が不足している	8	15.7%
【建物の管理・修繕】		
修繕すべき箇所や方法がわからない	0	0.0%
資金不足等で適切な修繕ができていない	13	25.5%
管理会社の管理が悪い	1	2.0%
マンションの管理運営について相談できる人（先）がいない	2	3.9%
【入居者】		
入居者間のトラブル（騒音やゴミ出しなど）がある	12	23.5%
マンション周辺住民とトラブル（騒音やゴミ出しなど）になっている	0	0.0%
管理規約で想定していない使い方や、マナー違反をしている入居者がいる	12	23.5%
入居者間の交流（コミュニティ）がない	12	23.5%
その他	7	13.7%
困りごとはない	13	25.5%
回答者数	51	100.0%
無回答	8	
全体	59	

◆具体的な内容（管理規約で想定していない使い方や、マナー違反をしている入居者がいる）

【記入数 12 件中 11 件】

- ・ゴミの仕分け（4）
- ・ペットの飼育違反（3）
- ・バルコニー等の共用部分に私物を置く（2）
- ・構内への勝手な駐車
- ・たばこ

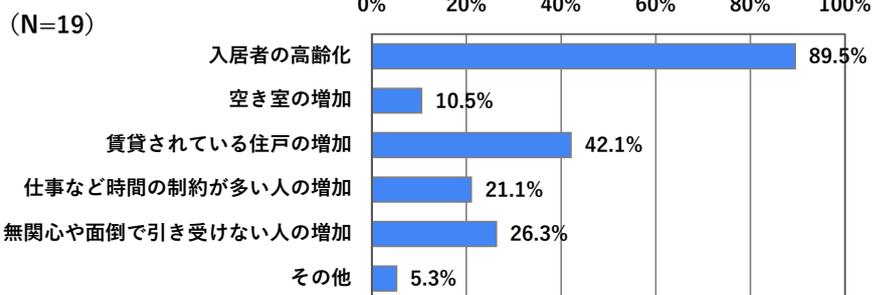
◆具体的な内容（その他）

【記入数 7 件中 7 件】

- ・路上駐車
- ・建物の老朽化、居住者の高齢化、駐車場の不足
- ・隣接地の草木管理不適切の問題
- ・ハトのフン害
- ・輪番で理事を決めているが、高齢化・病気などでなり手が減少している。
- ・生駒市が自治会に要請して自主防災会が設置されている一方、管理組合は消防署の指揮下で防災や消防点検を行っており、自治会の縦割りの指揮命令系統のもとで、地域コミュニティの二つの組織での守備範囲や役割責任が重なったり、肝心の住民の安全安心確保の責任の所在が不明で不合理なように感じる。
- ・よくわからない

【問 14.管理組合の理事のなり手がいない要因（管理組合の理事のなり手がいない）】

- ・入居者の高齢化が約 90%と大半を占める。



	件数	割合
入居者の高齢化	17	89.5%
空き室の増加	2	10.5%
賃貸されている住戸の増加	8	42.1%
仕事など時間の制約が多い人の増加	4	21.1%
無関心や面倒で引き受けられない人の増加	5	26.3%
その他	1	5.3%
回答者数	19	100.0%
無回答	0	
非該当	40	
全体	59	

◆建築年別の状況

- ・築 30～39 年では「困りごとはない」が 10.5%と低く、困っているマンションが多い傾向にある。
- ・「管理組合の理事のなり手がいない」マンションは築 30～39 年で 47.4%、築 40 年以上で 62.5%と、古いマンションで高い傾向にある。
- ・「資金不足等で適切な修繕ができていない」マンションは、築 30～39 年で 36.8%と高い傾向にある。
- ・築 20 年未満のマンションでは「入居者のトラブルがある」が 57.1%と最も高くなっている。

建築年	【管理組合の運営】					【建物の管理・修繕】					【入居者】				【その他】		回答者数	無回答	全体
	総会や理事会を開催できず意思決定ができない	区分所有者の意見をまとめることができない	管理組合の理事のなり手がいない	管理費や修繕積立金が集まらない、滞納者が多い	駐車場の空きが増え、維持費が不足している	修繕すべき箇所や方法がわからない	資金不足等で適切な修繕ができていない	管理会社の管理が悪い	マンションの管理運営について相談できる人(先)がいない	入居者間のトラブル(騒音やゴミ出しなど)がある	マンション周辺住民とトラブル(騒音やゴミ出しなど)になっている入居者がいる	管理規約で想定していない使い方をしている入居者がいる	入居者間の交流(コミュニティ)がない	その他	困りごとはない				
1982年以前(築40年以上)	0.0%	0.0%	62.5%	0.0%	0.0%	0.0%	12.5%	0.0%	0.0%	12.5%	0.0%	25.0%	37.5%	0.0%	37.5%	8	0	8	
1983～1992年(築30～39年)	0.0%	0.0%	47.4%	0.0%	15.8%	0.0%	36.8%	5.3%	0.0%	15.8%	0.0%	26.3%	21.1%	26.3%	10.5%	19	3	22	
1993～2002年(築20～29年)	0.0%	0.0%	3.0%	17.6%	0.0%	29.4%	0.0%	5.9%	5.9%	23.5%	0.0%	23.5%	23.5%	11.8%	35.3%	17	3	20	
2003年以降(築20年未満)	0.0%	0.0%	28.6%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	14.3%	57.1%	0.0%	0.0%	14.3%	14.3%	0.0%	28.6%	7	2	9	
回答者数	0	0	19	0	8	0	13	1	2	12	0	12	12	7	13	51	8	59	
無回答	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
合計	0	0	19	0	8	0	13	1	2	12	0	12	12	7	13	51	8	59	

- ※ : 各行で最も多い項目
- : 各行で2番目、3番目に多い項目

◆戸数規模別の状況

- ・50 戸未満の小規模マンションでは「管理組合の理事のなり手がいない」が 45.8%と最も高く、他の戸数規模と比べても高い。また、「資金不足等で適切な修繕ができていない」も 33.3%と高い傾向にある。
- ・50～99 戸では「困りごとはない」が 33.3%と最も高い。
- ・100 戸以上では、「入居者間のトラブルがある」が 66.7%と最も高く、他の戸数規模と比べても高い。
- ・戸数規模が小さいほど、複数の困りごとを抱えている傾向にある。

戸数規模	【管理組合の運営】					【建物の管理・修繕】					【入居者】				【その他】		回答者数	無回答	全体
	総会や理事会を開催できず意思決定ができない	区分所有者の意見をまとめることができない	管理組合の理事のなり手がいない	管理費や修繕積立金が集まらない、滞納者が多い	駐車場の空きが増え、維持費が不足している	修繕すべき箇所や方法がわからない	資金不足等で適切な修繕ができていない	管理会社の管理が悪い	マンションの管理運営について相談できる人(先)がいない	入居者間のトラブル(騒音やゴミ出しなど)がある	マンション周辺住民とトラブル(騒音やゴミ出しなど)になっている入居者がいる	管理規約で想定していない使い方をしている入居者がいる	入居者間の交流(コミュニティ)がない	その他	困りごとはない				
50戸未満	0.0%	0.0%	45.8%	0.0%	20.8%	0.0%	33.3%	4.2%	4.2%	20.8%	0.0%	29.2%	16.7%	16.7%	20.8%	24	5	29	
50～99戸	0.0%	0.0%	28.6%	0.0%	14.3%	0.0%	19.0%	0.0%	0.0%	14.3%	0.0%	23.8%	28.6%	9.5%	33.3%	21	1	22	
100戸以上	0.0%	0.0%	33.3%	0.0%	0.0%	0.0%	16.7%	0.0%	16.7%	66.7%	0.0%	33.3%	16.7%	16.7%	100.0%	6	2	8	
回答者数	0	0	19	0	8	0	13	1	2	12	0	12	12	7	13	51	8	59	
無回答	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
合計	0	0	19	0	8	0	13	1	2	12	0	12	12	7	13	51	8	59	

- ※ : 各行で最も多い項目
- : 各行で2番目、3番目に多い項目

◆入居者の世帯構成別の状況

- ・40～65歳未満の単身者が多いマンションでは「管理規約で想定していない使い方や、マナー違反をしている入居者がいる」、65歳以上の単身者が多いマンションでは「管理組合の理事のなり手がいない」が最も高い。
- ・世帯主65歳未満が多いマンションでは、「入居者間のトラブル（騒音やゴミ出しなど）」が高い傾向にある。

		【管理組合の運営】				【建物の管理・修繕】				【入居者】				その他	困りごとはない	回答者数	無回答	全体	
		総会や理事会を開催できず意思決定ができない	区分所有者の意見がまとまらない	管理組合の理事のなり手がいない	管理費や修繕積立金が集まらない、滞納者が多い	駐車場の空きが増え、維持管理費が不足している	修繕すべき箇所や方法がわからない	資金不足等で適切な修繕ができていない	管理会社の管理が悪い	マンションの管理運営について相談できる人（先）がない	入居者間のトラブル（騒音やゴミ出しなど）がある	マンション周辺住民とトラブル（騒音やゴミ出しなど）になっている入居者がいる	管理規約で想定していない使い方や、マナー違反をしている入居者がいる						入居者間の交流（コミュニティ）がない
世帯構成	子どもがいる世帯（世帯主が65歳未満）	0	0	11	0	5	0	6	0	1	9	0	7	5	6	10	36	6	42
	子どもがいる世帯（世帯主が65歳以上）	0.0%	0.0%	30.6%	0.0%	13.9%	0.0%	16.7%	0.0%	2.8%	25.0%	0.0%	19.4%	13.9%	16.7%	27.8%	100.0%	—	—
	夫婦・パートナー（世帯主が65歳未満）	0	0	2	0	0	0	3	1	0	1	0	2	1	1	0	5	1	6
	夫婦・パートナー（世帯主が65歳以上）	0.0%	0.0%	40.0%	0.0%	0.0%	0.0%	60.0%	20.0%	0.0%	20.0%	0.0%	40.0%	20.0%	20.0%	0.0%	100.0%	—	—
	単身者（40歳未満）	0	0	4	0	1	0	2	0	0	5	0	4	1	2	3	14	4	18
	単身者（40～65歳未満）	0.0%	0.0%	28.6%	0.0%	7.1%	0.0%	14.3%	0.0%	0.0%	35.7%	0.0%	28.6%	7.1%	14.3%	21.4%	100.0%	—	—
	単身者（65歳以上）	0	0	12	0	5	0	7	0	3	0	4	11	2	7	7	24	0	24
	単身者（40～65歳未満）	0.0%	0.0%	50.0%	0.0%	20.8%	0.0%	29.2%	0.0%	8.3%	12.5%	0.0%	16.7%	45.8%	8.3%	29.2%	100.0%	—	—
	単身者（65歳以上）	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
回答者数	0	0	19	0	8	0	13	1	2	12	0	12	12	7	13	50	8	58	
無回答	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	
全体	0	0	19	0	8	0	13	1	2	12	0	12	12	7	13	59	0	59	

- ※ : 各行で最も多い項目
- : 各行で2番目、3番目に多い項目

◆空き室の有無別の状況

- ・空き室があるマンションでは、空き室がないマンションに比べ、「管理組合の理事のなり手がいない」「資金不足等で適切な修繕ができていない」「管理規約で想定していない使い方や、マナー違反をしている入居者がいる」「入居者間の交流がない」ことで困っている傾向にある。

		【管理組合の運営】				【建物の管理・修繕】				【入居者】				【その他】	回答者数	無回答	全体		
		総会や理事会を開催できず意思決定ができない	区分所有者の意見がまとまらない	管理組合の理事のなり手がいない	管理費や修繕積立金が集まらない、滞納者が多い	駐車場の空きが増え、維持管理費が不足している	修繕すべき箇所や方法がわからない	資金不足等で適切な修繕ができていない	管理会社の管理が悪い	マンションの管理運営について相談できる人（先）がない	入居者間のトラブル（騒音やゴミ出しなど）がある	マンション周辺住民とトラブル（騒音やゴミ出しなど）になっている入居者がいる	管理規約で想定していない使い方や、マナー違反をしている入居者がいる					入居者間の交流（コミュニティ）がない	
空き室の有無	なし	0	0	5	0	3	0	5	1	1	4	0	4	4	4	6	20	4	24
	あり	0.0%	0.0%	25.0%	0.0%	15.0%	0.0%	25.0%	5.0%	5.0%	20.0%	0.0%	20.0%	20.0%	20.0%	30.0%	100.0%	—	—
	わからない	0	0	10	0	2	0	6	0	1	3	0	5	6	2	5	18	1	19
	回答者数	0.0%	0.0%	55.6%	0.0%	11.1%	0.0%	33.3%	0.0%	5.6%	16.7%	0.0%	27.8%	33.3%	11.1%	27.8%	100.0%	—	—
合計	無回答	0	0	3	0	3	0	1	0	0	5	0	3	2	1	2	12	2	14
	回答者数	0.0%	0.0%	25.0%	0.0%	25.0%	0.0%	8.3%	0.0%	0.0%	41.7%	0.0%	25.0%	16.7%	8.3%	16.7%	100.0%	—	—
無回答	0	0	1	0	0	0	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	
合計	0	0	19	0	8	0	13	1	2	12	0	12	12	7	13	51	8	59	

- ※ : 各行で最も多い項目
- : 各行で2番目、3番目に多い項目

◆ 賃貸化率別の状況

・ 賃貸化率が高いほど、「管理組合の理事のなり手がいない」ことで困っている。

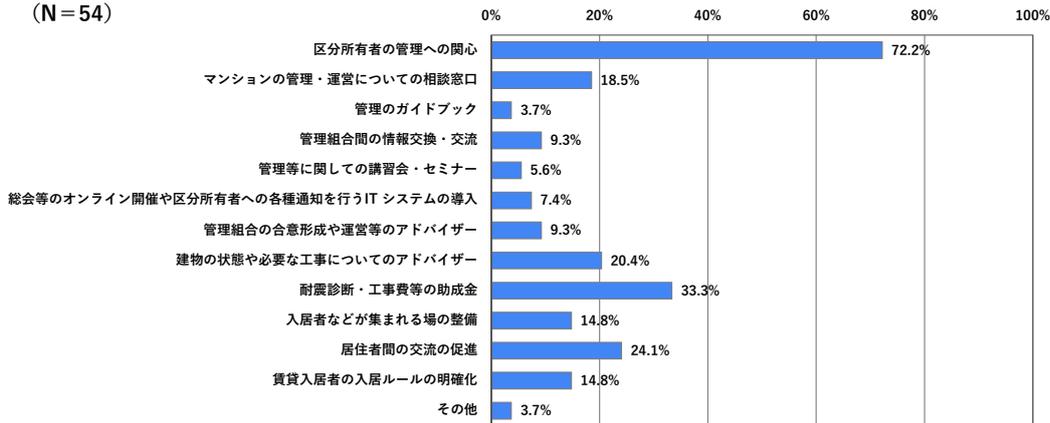
	【管理組合の運営】				【建物の管理・修繕】				【入居者】				【その他】		回答者数	無回答	全体		
	総会や理事会を開催できず意思決定ができない	区分所有者の意見をまとめることができない	管理組合の理事のなり手がいない	管理費や修繕積立金が集まらない、滞納者が多い	駐車場の定数が増加し、維持管理費が不足している	修繕すべき箇所や方法がわからない	資金不足等で適切な修繕ができていない	管理会社の管理が悪い	マンションの管理運営について相談できる人(先)がない	入居者間のトラブル(騒音やゴミ出しなど)がある	マンション周辺住民とトラブル(騒音やゴミ出しなど)になっている入居者がいる	管理規約で想定していない使い方や、マナー違反をしている入居者がいる	入居者間の交流(コミュニティ)がない	その他				困りことはない	
賃貸化率																			
賃貸化率なし	0.0%	0.0%	20.0%	0.0%	20.0%	0.0%	20.0%	0.0%	0.0%	40.0%	0.0%	0.0%	20.0%	0.0%	40.0%	100.0%	5	0	5
賃貸化率あり(10%未満)	0.0%	0.0%	20.0%	0.0%	13.3%	0.0%	26.7%	0.0%	6.7%	26.7%	0.0%	33.3%	26.7%	26.7%	26.7%	100.0%	15	2	17
賃貸化率あり(10%以上)	0.0%	0.0%	52.9%	0.0%	11.8%	0.0%	29.4%	5.9%	5.9%	11.8%	0.0%	17.6%	17.6%	11.8%	29.4%	100.0%	17	2	19
割合不明	0.0%	0.0%	75.0%	0.0%	50.0%	0.0%	50.0%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	50.0%	50.0%	25.0%	0.0%	100.0%	4	1	5
わからない	0.0%	0.0%	25.0%	0.0%	12.5%	0.0%	0.0%	0.0%	0.0%	37.5%	0.0%	25.0%	25.0%	0.0%	25.0%	100.0%	2	8	10
回答者数	0	18	0	8	0	12	1	2	11	0	12	12	7	13	49	7	56		
無回答	0.0%	0.0%	36.7%	0.0%	16.3%	0.0%	24.5%	2.0%	4.1%	22.4%	0.0%	24.5%	24.5%	14.3%	26.5%	100.0%	2	1	3
合計	0	0	19	0	8	0	13	1	2	12	0	12	12	7	13	51	8	59	

※ : 各行で最も多い項目
 : 各行で2番目、3番目に多い項目

問 15. 円滑なマンション管理を行うために必要だと思うこと (複数回答: 3つまで)

・ 「区分所有者の管理への関心」が39件(72.2%)と最も多い。

(N=54)



	件数	割合
区分所有者の管理への関心	39	72.2%
マンションの管理・運営についての相談窓口	10	18.5%
管理のガイドブック	2	3.7%
管理組合間の情報交換・交流	5	9.3%
管理等に関する講習会・セミナー	3	5.6%
総会等のオンライン開催や区分所有者への各種通知を行うITシステムの導入	4	7.4%
管理組合の合意形成や運営等のアドバイザー	5	9.3%
建物の状態や必要な工事についてのアドバイザー	11	20.4%
耐震診断・工事費等の助成金	18	33.3%
入居者などが集まれる場の整備	8	14.8%
居住者間の交流の促進	13	24.1%
賃貸入居者の入居ルールの明確化	8	14.8%
その他	2	3.7%
回答者数	54	100.0%
無回答	5	
全体	59	

◆具体的な内容（その他）

【記入数2件中2件】

- ・平成14年建築マンションもアスベスト調査必要か（組合費用負担）
- ・不動産会社へのマンション管理規約の周知徹底

◆建築年別の状況

- ・建築年によらず「区分所有者の管理への関心」が最も多い。
- ・築40年以上では「入居者などが集まれる場の整備」が57.1%と高いが、築40年未満では10%前後にとどまっている。
- ・築20～39年では「建物の状態や必要な工事についてのアドバイザー」が他の年代と比べて高い。

	区分所有者の管理への関心	マンションの管理・運営についての相談窓口	管理のガイドブック	管理組合間の情報交換・交流	管理等に関する講習会・セミナー	総会等のオンライン開催や区分所有者への各種通知を行うITシステムの導入	管理組合の合意形成や運営等のアドバイザー	建物の状態や必要な工事についてのアドバイザー	耐震診断・工事費等の助成金	入居者などが集まれる場の整備	居住者間の交流の促進	賃貸入居者の入居ルールの明確化	その他	回答者数	無回答	全体
建築年	1982年以前（築40年以上）	6 85.7%	2 28.6%	1 14.3%	1 14.3%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	7 57.1%	1 14.3%	1 14.3%	0 0.0%	7	1	8
	1983～1992年（築30～39年）	13 65.0%	4 20.0%	0 0.0%	1 5.0%	0 0.0%	0 0.0%	4 20.0%	5 25.0%	10 50.0%	2 10.0%	3 15.0%	5 25.0%	1	20	22
	1993～2002年（築20～29年）	14 73.7%	4 21.1%	0 0.0%	2 10.5%	3 15.8%	1 5.3%	1 5.3%	6 31.6%	5 26.3%	1 5.3%	7 36.8%	2 10.5%	1	19	20
	2003年以降（築20年未満）	6 75.0%	0 0.0%	1 12.5%	1 12.5%	0 0.0%	3 37.5%	0 0.0%	0 0.0%	3 37.5%	1 12.5%	2 25.0%	0 0.0%	0	8	9
	回答者数	39	10	2	5	3	4	5	11	18	8	13	8	2	54	5
無回答	6	0	1	1	0	3	0	0	3	1	2	0	0	8	1	9
合計	39	10	2	5	3	4	5	11	18	8	13	8	2	54	5	59

※ ：各行で最も多い項目
：各行で2番目、3番目に多い項目

◆戸数規模別の状況

- ・50戸未満の小規模マンションでは「マンションの管理・運営についての相談窓口」「建物の状態や必要な工事についてのアドバイザー」「管理組合の合意形成や運営等のアドバイザー」が他の戸数規模に比べて高い傾向にある。
- ・なお、「管理組合の合意形成や運営等のアドバイザー」は50戸以上では回答がない。
- ・50戸以上では50戸未満と比べて「居住者間の交流の促進」の割合が高い傾向にある。

	区分所有者の管理への関心	マンションの管理・運営についての相談窓口	管理のガイドブック	管理組合間の情報交換・交流	管理等に関する講習会・セミナー	総会等のオンライン開催や区分所有者への各種通知を行うITシステムの導入	管理組合の合意形成や運営等のアドバイザー	建物の状態や必要な工事についてのアドバイザー	耐震診断・工事費等の助成金	入居者などが集まれる場の整備	居住者間の交流の促進	賃貸入居者の入居ルールの明確化	その他	回答者数	無回答	全体
戸数規模	50戸未満	20 74.1%	7 25.9%	2 7.4%	3 11.1%	1 3.7%	2 7.4%	5 18.5%	7 25.9%	8 29.6%	3 11.1%	4 14.8%	5 18.5%	2	27	29
	50～99戸	14 66.7%	3 14.3%	0 0.0%	2 9.5%	2 9.5%	1 4.8%	0 0.0%	3 14.3%	7 33.3%	3 14.3%	6 28.6%	2 9.5%	0	21	22
	100戸以上	5 83.3%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	0 0.0%	1 16.7%	0 0.0%	1 16.7%	3 50.0%	2 33.3%	3 50.0%	1 16.7%	0	6	8
	回答者数	39	10	2	5	3	4	5	11	18	8	13	8	2	54	5
無回答	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計	39	10	2	5	3	4	5	11	18	8	13	8	2	54	5	59

※ ：各行で最も多い項目
：各行で2番目、3番目に多い項目

◆回答者属性別の状況

- ・管理組合の回答では、「耐震診断・工事費等の助成金」「居住者間の交流の促進」が管理会社に比べて高い傾向がある。
- ・管理会社の回答では、管理組合に比べて「区分所有者の管理への関心」が高い傾向がある。

		区分所有者の管理への関心	マンションの管理・運営についての相談窓口	管理のガイドブック	管理組合間の情報交換・交流	管理等に関する講習会・セミナー	総会等のオンライン開催や区分所有者への各種通知を行うITシステムの導入	管理組合の合意形成や運営等のアドバイザー	建物の状態や必要な工事についてのアドバイザー	耐震診断・工事費等の助成金	入居者などが集まれる場の整備	居住者間の交流の促進	賃貸入居者の入居ルールの明確化	その他	回答者数	無回答	全体
回答者属性	管理組合	20 62.5%	7 21.9%	1 3.1%	2 6.3%	3 9.4%	4 12.5%	2 6.3%	9 28.1%	12 37.5%	7 21.9%	10 31.3%	4 12.5%	2 6.3%	32 100.0%	4	36
	管理会社・その他	19 90.5%	3 14.3%	1 4.8%	3 14.3%	0 0.0%	0 0.0%	3 14.3%	1 4.8%	5 23.8%	1 4.8%	3 14.3%	4 19.0%	0 0.0%	21 100.0%	1	22
	回答者数	39 72.2%	10 18.5%	2 3.7%	5 9.3%	3 5.6%	4 7.4%	5 9.3%	10 20.4%	17 33.3%	8 14.8%	13 24.1%	8 14.8%	2 3.7%	53 100.0%	5	58
無回答	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	0	0	0	1	0	1	
合計	39	10	2	5	3	4	5	11	18	8	13	8	2	54	5	59	

※ : 各行で最も多い項目

: 各行で2番目、3番目に多い項目

入居者の状況

問 16. 主な入居世帯（複数回答：2つまで）

- ・子どもがいる世帯（世帯主が65歳未満）が主に入居しているマンションが全体の約70%を占める。

(N=58)

子どもがいる世帯（世帯主が65歳未満）

子どもがいる世帯（世帯主が65歳以上）

夫婦・パートナー（世帯主が65歳未満）

夫婦・パートナー（世帯主が65歳以上）

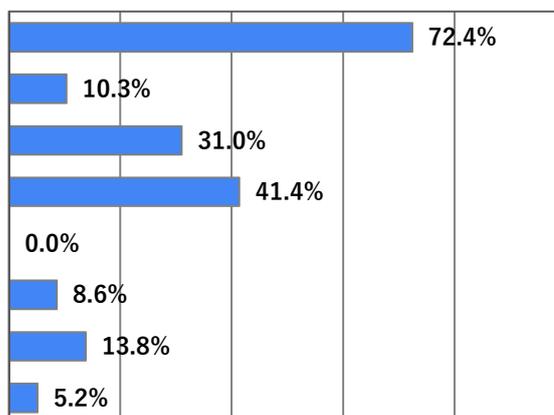
単身者（40歳未満）

単身者（40～65歳未満）

単身者（65歳以上）

その他

0% 20% 40% 60% 80% 100%



	件数	割合
子どもがいる世帯（世帯主が65歳未満）	42	72.4%
子どもがいる世帯（世帯主が65歳以上）	6	10.3%
夫婦・パートナー（世帯主が65歳未満）	18	31.0%
夫婦・パートナー（世帯主が65歳以上）	24	41.4%
単身者（40歳未満）	0	0.0%
単身者（40～65歳未満）	5	8.6%
単身者（65歳以上）	8	13.8%
その他	3	5.2%
回答者数	58	100.0%
無回答	1	
全体	59	

◆立地別の状況

- ・ 駅周辺※では、65歳以上の「単身者」の割合が高い。
- ・ 駅周辺※以外では、世帯主が65歳未満の「夫婦・パートナー」の割合が高い。

※生駒駅および東生駒駅 500m圏内

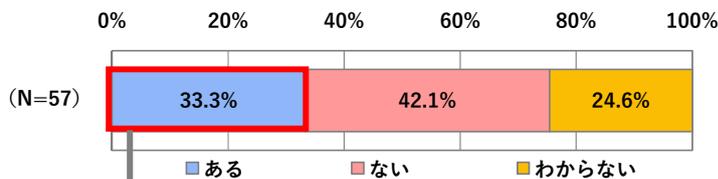
		子どもがいる世帯（世帯主が65歳未満）	子どもがいる世帯（世帯主が65歳以上）	夫婦・パートナー（世帯主が65歳未満）	夫婦・パートナー（世帯主が65歳以上）	単身者（40歳未満）	単身者（40～65歳未満）	単身者（65歳以上）	その他	回答者数	無回答	全体
立地	駅周辺	21 80.8%	1 3.8%	4 15.4%	13 50.0%	0 0.0%	0 0.0%	5 19.2%	2 7.7%	26 100.0%	1	27
	駅周辺以外	21 65.6%	5 15.6%	14 43.8%	11 34.4%	0 0.0%	5 15.6%	3 9.4%	1 3.1%	32 100.0%	0	32
	回答者数	42 72.4%	6 10.3%	18 31.0%	24 41.4%	0 0.0%	5 8.6%	8 13.8%	3 5.2%	58 100.0%	1	59
無回答		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計		42	6	18	24	0	5	8	3	58	1	59

- ※ : 各行で最も多い項目
- : 各行で2番目、3番目に多い項目

問 17. 入居状況

【問 17.3 ヶ月以上空き室になっている住戸】

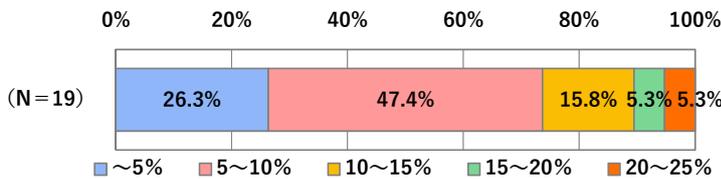
- ・ 19件（33.3%）のマンションで、3ヶ月以上空き室になっている住戸がある。



	件数	割合
ある	19	33.3%
ない	24	42.1%
わからない	14	24.6%
回答者数	57	100.0%
無回答	2	
合計	59	

【空き室率（ある場合）】平均 4.7%、最高 20.0%

- ・ 空き室率は5～10%が最も多く、約半数を占める。



	件数	割合
～5%	5	26.3%
5～10%	9	47.4%
10～15%	3	15.8%
15～20%	1	5.3%
20～25%	1	5.3%
回答者数	19	100.0%
無回答	0	
非該当	40	
合計	59	

◆建築年別の状況

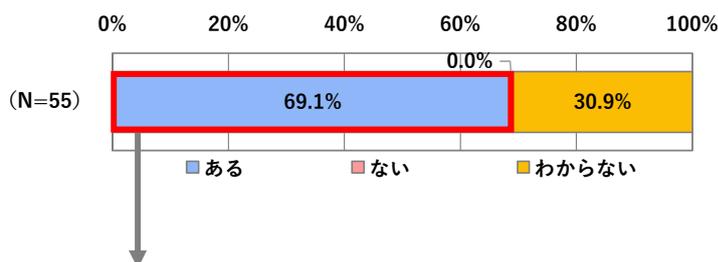
- ・ 築40年以上はすべて空き室がある一方、築40年未満では、空き室なしが最も多い。
- ・ 築40年以上では、空き室率5～10%が半数を占める。
- ・ 築20～39年で空き室率が15%を超えるマンションはない。

		なし	～5%	5～10%	10～15%	15～20%	20～25%	わからない	回答者数	無回答	合計
建築年	1982年以前（築40年以上）	0	1	4	1	1	0	1	8	0	8
		0.0%	12.5%	50.0%	12.5%	12.5%	0.0%	12.5%	100.0%		
	1983～1992年（築30～39年）	10	2	2	1	0	0	6	21	1	22
		47.6%	9.5%	9.5%	4.8%	0.0%	0.0%	28.6%	100.0%		
	1993～2002年（築20～29年）	8	2	3	0	0	0	6	19	1	20
	42.1%	10.5%	15.8%	0.0%	0.0%	0.0%	31.6%	100.0%			
2003年以降（築20年未満）	6	0	0	1	0	1	1	9	0	9	
	66.7%	0.0%	0.0%	11.1%	0.0%	11.1%	11.1%	100.0%			
回答者数		24	5	9	3	1	1	14	57	2	59
		42.1%	8.8%	15.8%	5.3%	1.8%	1.8%	24.6%	100.0%		
無回答		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
合計		24	5	9	3	1	1	14	57	2	59

- ※ : 各行で最も多い項目
- : 各行で2番目、3番目に多い項目

【問17.高齢者（65歳以上）のいる世帯】

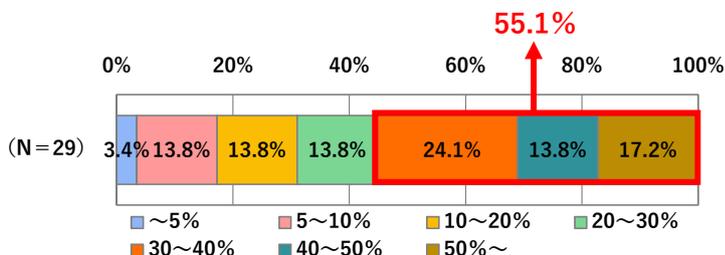
- ・ 38件（69.1%）のマンションで、高齢者のいる世帯がある。



	件数	割合
ある	38	69.1%
ない	0	0.0%
わからない	17	30.9%
回答者数	55	100.0%
無回答	4	
合計	59	

【高齢者のいる世帯の割合（ある場合）】平均33.7%、最高99.3%（シニア向け分譲マンション）

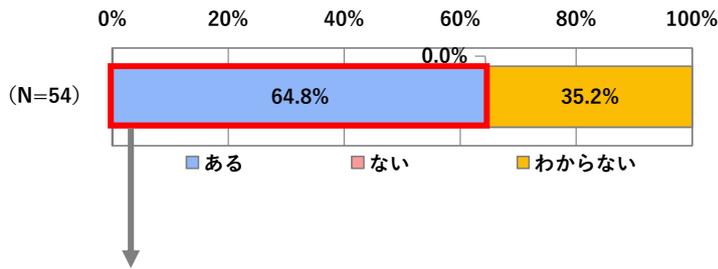
- ・ 高齢者のいる世帯の割合は、30～40%が7件（24.1%）と最も多く、30%以上が約55%を占める。
- ・ 高齢者のいる世帯があると回答しているが、具体的な世帯数を回答していないマンションも9件ある。



	件数	割合
～5%	1	3.4%
5～10%	4	13.8%
10～20%	4	13.8%
20～30%	4	13.8%
30～40%	7	24.1%
40～50%	4	13.8%
50%～	5	17.2%
回答者数	29	100.0%
無回答	9	
非該当	21	
合計	59	

【問 17.高齢者のみの世帯】

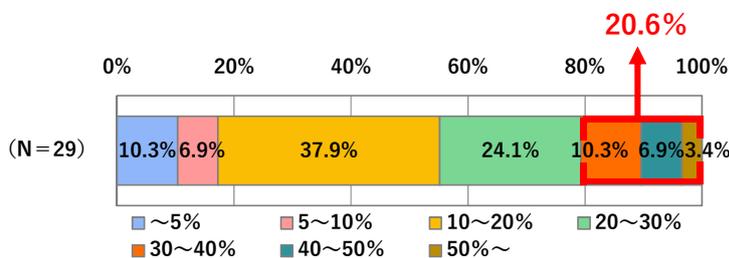
- ・ 35 件 (64.8%) のマンションで、高齢者のみの世帯がある。
- ・ 高齢者のみの世帯がいるかどうか把握していないマンションも 19 件 (35.2%) ある。



	件数	割合
ある	35	64.8%
ない	0	0.0%
わからない	19	35.2%
回答者数	54	100.0%
無回答	5	
合計	59	

【高齢者のみの世帯の割合 (ある場合)】 平均 23.7%、最高 99.3% (シニア向け分譲マンション)

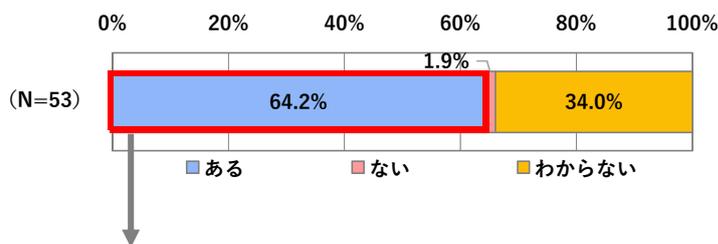
- ・ 高齢者のみの世帯の割合は、10~20%が 11 件 (37.9%) と最も多く、30%以上が約 20%を占める。



	件数	割合
~5%	3	10.3%
5~10%	2	6.9%
10~20%	11	37.9%
20~30%	7	24.1%
30~40%	3	10.3%
40~50%	2	6.9%
50%~	1	3.4%
回答者数	29	100.0%
無回答	6	
非該当	24	
合計	59	

【問 17.一人暮らしの高齢者世帯】

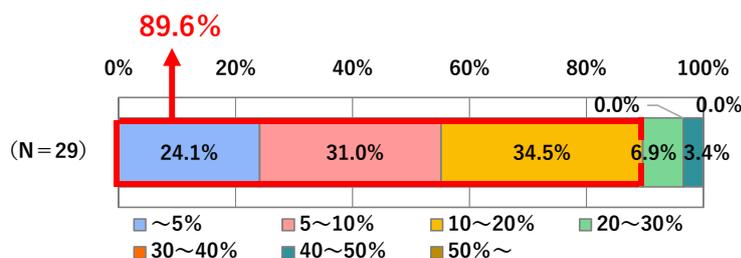
- ・ 34 件 (64.2%) のマンションで、一人暮らしの高齢者世帯がある。
- ・ 18 件 (34.0%) のマンションが、一人暮らしの高齢者世帯があるかわからない。



	件数	割合
ある	34	64.2%
ない	1	1.9%
わからない	18	34.0%
回答者数	53	100.0%
無回答	6	
合計	59	

【一人暮らしの高齢者世帯の割合 (ある場合)】 平均 10.8%、最高 48.3% (シニア向け分譲)

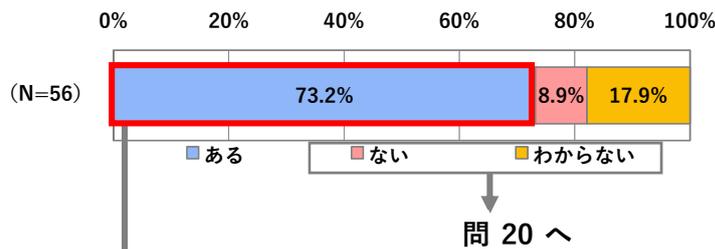
- ・ 一人暮らしの高齢者世帯の割合は、10~20%が 10 件 (34.5%) と最も多い。
- ・ 20%以下が全体の約 90%を占める。



	件数	割合
~5%	7	24.1%
5~10%	9	31.0%
10~20%	10	34.5%
20~30%	2	6.9%
30~40%	0	0.0%
40~50%	1	3.4%
50%~	0	0.0%
回答者数	29	100.0%
無回答	5	
非該当	25	
合計	59	

【問 17.賃貸されている住戸】

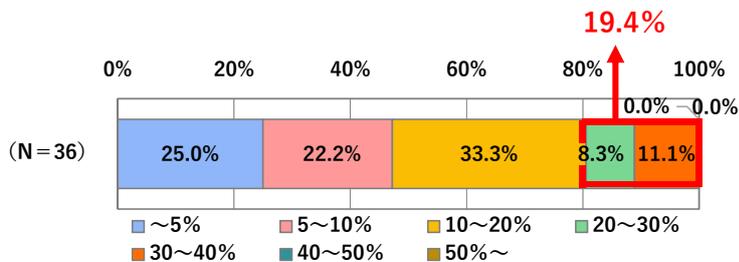
- ・ 41 件（73.2%） のマンションで、賃貸されている住戸がある。



	件数	割合
ある	41	73.2%
ない	5	8.9%
わからない	10	17.9%
回答者数	56	100.0%
無回答	3	
合計	59	

【賃貸されている住戸の割合（ある場合）】平均 11.1%、最高 34.7%

- ・ 賃貸されている住戸の割合は、10～20%が12件（33.3%）と最も多く、20%以上のマンションも約 20%ある。



	件数	割合
~5%	9	25.0%
5~10%	8	22.2%
10~20%	12	33.3%
20~30%	3	8.3%
30~40%	4	11.1%
40~50%	0	0.0%
50%~	0	0.0%
回答者数	36	100.0%
無回答	5	
非該当	18	
合計	59	

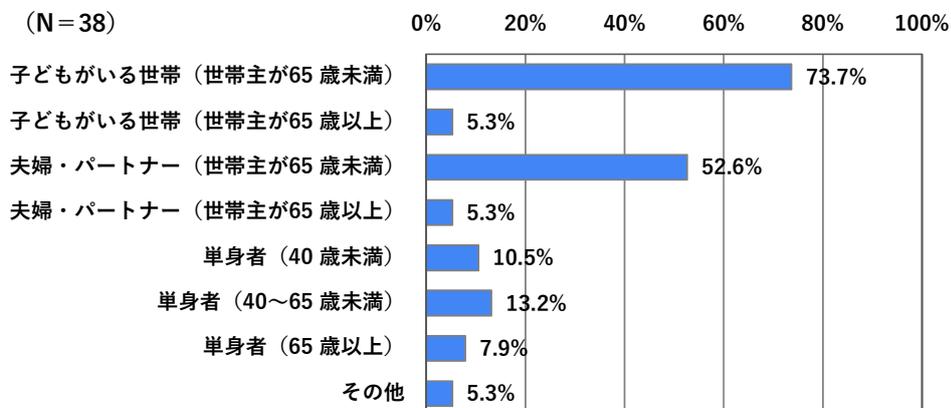
◆市全体でみた総住戸数と賃貸化率

- ・ 市内のマンションの総戸数 2,492 戸※に対し、賃貸されている住戸は 277 戸（賃貸化率 11.1%）
- ※賃貸されている住戸が「ある」かつ「賃貸されている住戸数」を回答している 36 件および賃貸されている住戸が「ない」（=賃貸されている住戸数 0 戸）の 5 件を合わせた計 41 件の総戸数

問 18. 賃貸されている住戸の主な入居世帯（複数回答：2 つまで）

※ 2 つを超えて回答した場合も集計対象とした。

- ・ 子どもがいる世帯（世帯主が 65 歳未満）が 28 件（73.7%）と最も多い。
- ・ 夫婦・パートナー（世帯主が 65 歳未満）が 20 件（52.6%）と次いで多い。



	件数	割合
子どもがいる世帯（世帯主が65歳未満）	28	73.7%
子どもがいる世帯（世帯主が65歳以上）	2	5.3%
夫婦・パートナー（世帯主が65歳未満）	20	52.6%
夫婦・パートナー（世帯主が65歳以上）	2	5.3%
単身者（40歳未満）	4	10.5%
単身者（40～65歳未満）	5	13.2%
単身者（65歳以上）	3	7.9%
その他	2	5.3%
回答者数	38	100.0%
無回答	3	
非該当	18	
全体	59	

◆具体的な内容（その他）

【記入数 2 件中 2 件】

- ・ 平均 80 歳以上高齢者用マンション
- ・ 把握していない

問 19. 賃貸されている住戸が増えることで起こっている問題（自由記入）

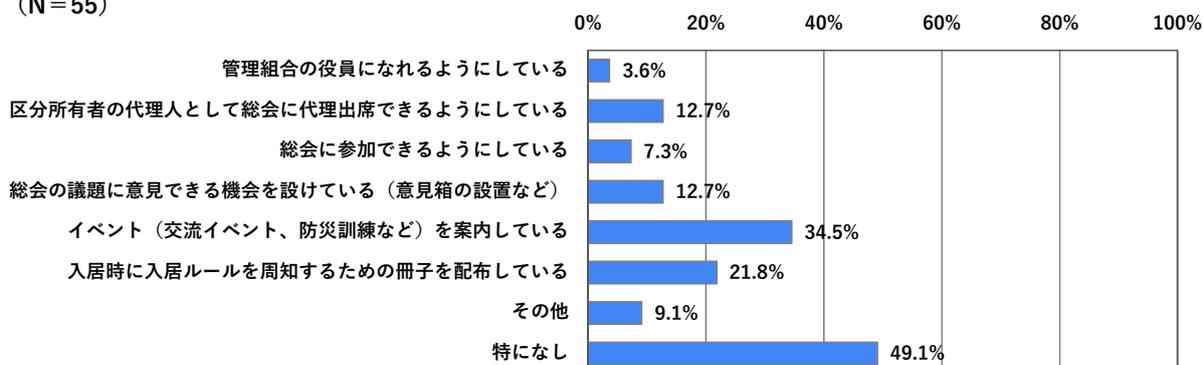
【記入数 41 件中 14 件】

- ・ 管理組合の担い手不足（5）
- ・ ゴミ出しや来客駐車などのルールが守られない（4）
- ・ 管理組合や自治会の運営に対する関心が低くなる傾向（2）
- ・ 区分所有者との挨拶や交流の機会が減少する
- ・ 周知手段の不透明化（原文ママ）
- ・ 特になし（5）

問 20. 賃借人に対して配慮していること（複数回答）

- ・特になしが 27 件（49.1%）と、全体の約半数を占める。
- ・ 19 件（34.5%）では、賃借人に対してもイベントを案内している。
- ・ 賃借人も管理組合の役員になれたり、総会に参加できるようにしているマンションもみられる。

(N=55)



	件数	割合
管理組合の役員になれるようにしている	2	3.6%
区分所有者の代理人として総会に代理出席できるようにしている	7	12.7%
総会に参加できるようにしている	4	7.3%
総会の議題に意見できる機会を設けている（意見箱の設置など）	7	12.7%
イベント（交流イベント、防災訓練など）を案内している	19	34.5%
入居時に入居ルールを周知するための冊子を配布している	12	21.8%
その他	5	9.1%
特になし	27	49.1%
回答者数	55	100.0%
無回答	4	
全体	59	

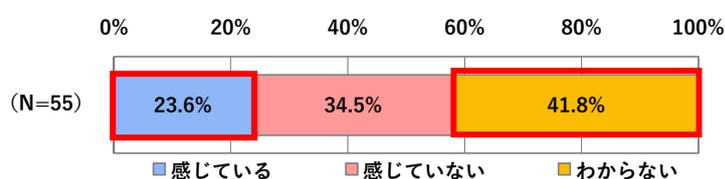
◆具体的な内容（その他）

【記入数 5 件中 5 件】

- ・ 自治会への入会勧誘、消防訓練などへの参加等
- ・ 管理組合への参画を検討中
- ・ マナーの問題
- ・ イベントは自治会対応
- ・ 入居時に入居ルールを口頭で説明

問 21. 借借人がマンション管理に関わるため、総会への代理参加やコミュニティ活動への参加等を管理規約に位置づけることの必要性

- ・必要性を感じているマンションが13件（23.6%）ある。
- ・「わからない」が23件（41.8%）と最も多い。

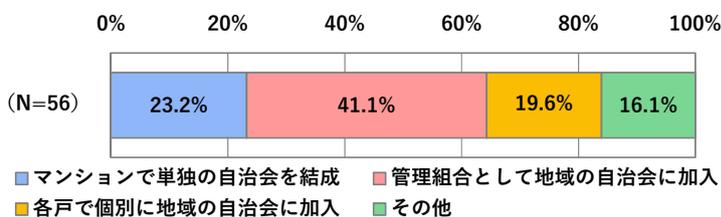


	件数	割合
感じている	13	23.6%
感じていない	19	34.5%
わからない	23	41.8%
回答者数	55	100.0%
無回答	4	
合計	59	

組合等での取組

問 22. 自治会への加入

- ・管理組合として地域の自治会に加入しているマンションが全体の約40%を占める。
- ・「マンションで単独の自治会を結成」も13件（23.2%）みられる。



	件数	割合
マンションで単独の自治会を結成	13	23.2%
管理組合として地域の自治会に加入	23	41.1%
各戸で個別に地域の自治会に加入	11	19.6%
その他	9	16.1%
回答者数	56	100.0%
無回答	3	
合計	59	

◆具体的な内容（その他）

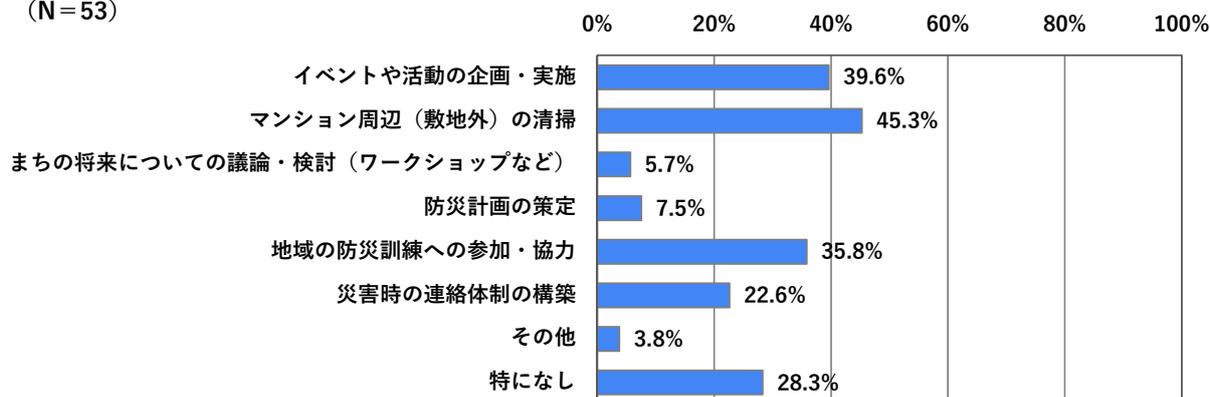
【記入数9件中7件】

- ・非加入（3）
- ・全戸加入で管理組合役員が自治会の班長・副班長になる
- ・マンション全戸が地域の自治会に加入
- ・入居時に入居ルールを口頭で説明
- ・担当して日が浅いため不明

問 23. 周辺の自治会と連携している活動（複数回答）

- ・ 24 件（45.3%）が「マンション周辺の清掃」で連携している。
- ・ 21 件（39.6%）が「イベントや活動の企画・実施」を連携して取り組んでいる。
- ・ 「防災計画の策定」や「災害時の連絡体制の構築」など災害時に備えた連携もみられる。
- ・ 特になしが全体の約 30%を占める。

(N=53)



	件数	割合
イベントや活動の企画・実施	21	39.6%
マンション周辺（敷地外）の清掃	24	45.3%
まちの将来についての議論・検討（ワークショップなど）	3	5.7%
防災計画の策定	4	7.5%
地域の防災訓練への参加・協力	19	35.8%
災害時の連絡体制の構築	12	22.6%
その他	2	3.8%
特になし	15	28.3%
回答者数	53	100.0%
無回答	6	
全体	59	

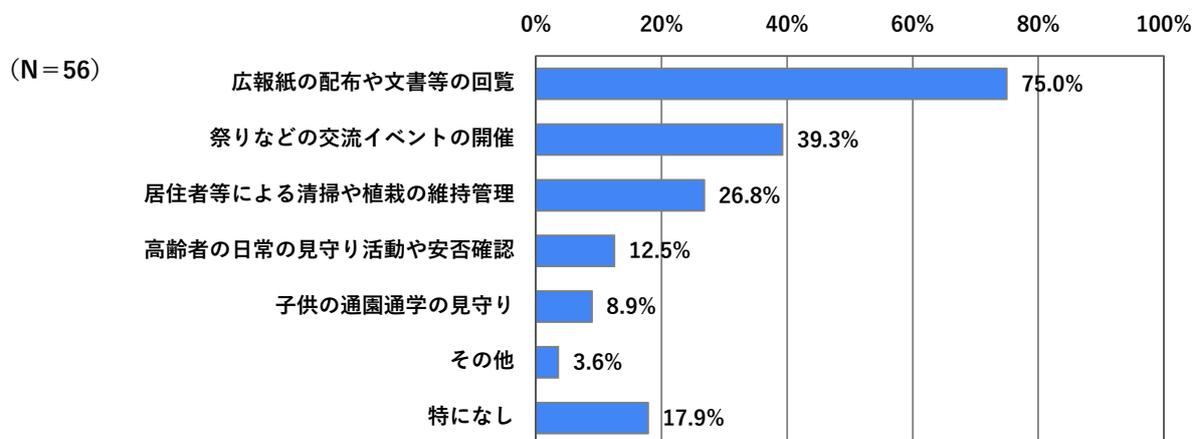
◆具体的な内容（その他）

【記入数 2 件中 2 件】

- ・ 町内会会合に参加
- ・ 不明

問 24. コミュニティ活動（複数回答）

- ・ 42 件（75.0%）で、広報紙の配付や文書等の回覧を実施している。
- ・ 高齢者の日常の見守り・安否確認や子供の通園通学の見守りなど、居住者の安全や安心を確保する取組もみられる。



	件数	割合
広報紙の配布や文書等の回覧	42	75.0%
祭りなどの交流イベントの開催	22	39.3%
居住者等による清掃や植栽の維持管理	15	26.8%
高齢者の日常の見守り活動や安否確認	7	12.5%
子供の通園通学の見守り	5	8.9%
その他	2	3.6%
特になし	10	17.9%
回答者数	56	100.0%
無回答	3	
全体	59	

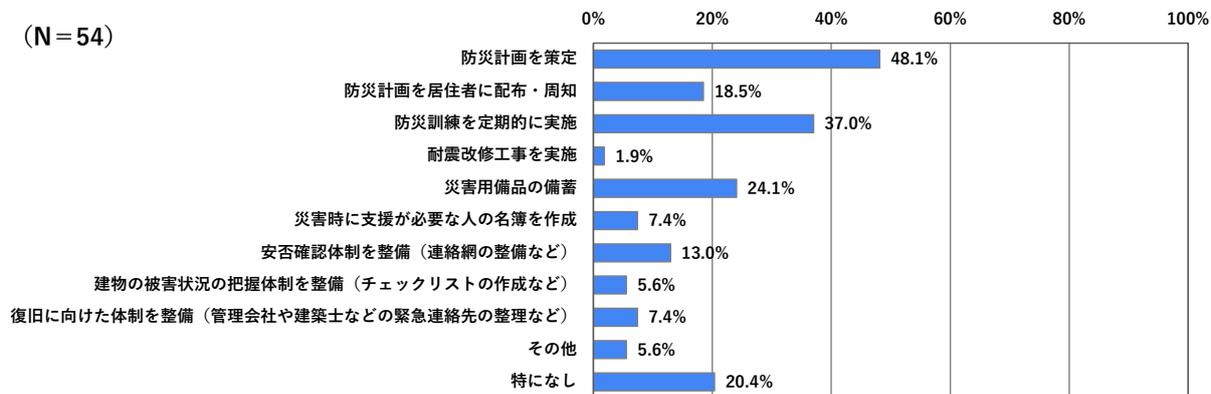
◆具体的な内容（その他）

【記入数 2 件中 2 件】

- ・ 廃品回収参加
- ・ 自治会役員として、マンションとの橋渡し役をしている区分所有者がいる

問 25.防災対策（複数回答）

- ・ 26 件（48.1%）が防災計画を策定している。
- ・ 災害時に支援が必要な人の名簿を作成したり、建物の被害状況の把握体制や復旧に向けた体制を整備するなど、災害時に備えた取組みみられる。
- ・ 特になしが約 20%を占める。



	件数	割合
防災計画を策定	26	48.1%
防災計画を居住者に配布・周知	10	18.5%
防災訓練を定期的実施	20	37.0%
耐震改修工事を実施	1	1.9%
災害用備品の備蓄	13	24.1%
災害時に支援が必要な人の名簿を作成	4	7.4%
安否確認体制を整備（連絡網の整備など）	7	13.0%
建物の被害状況の把握体制を整備（チェックリストの作成など）	3	5.6%
復旧に向けた体制を整備（管理会社や建築士などの緊急連絡先の整理など）	4	7.4%
その他	3	5.6%
特になし	11	20.4%
回答者数	54	100.0%
無回答	5	
全体	59	

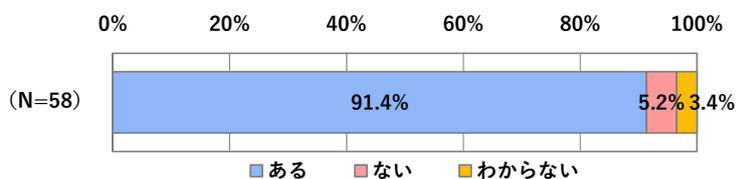
◆具体的な内容（その他）

【記入数 3 件中 3 件】

- ・ 備蓄、近隣救済支援、安否確認など、災害時に向け検討中
- ・ 自治会活動への参加
- ・ 自治会で実施

問 26. 防火管理者の選任義務

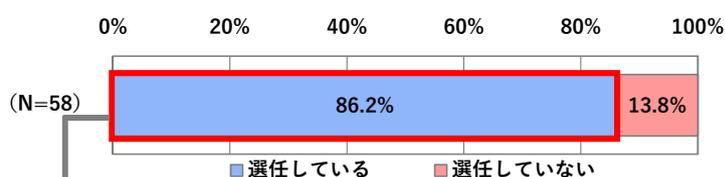
- ・ 53 件（91.4%）で防火管理者の選任義務がある。



	件数	割合
ある	53	91.4%
ない	3	5.2%
わからない	2	3.4%
回答者数	58	100.0%
無回答	1	
合計	59	

問 27. 防火管理者の選任

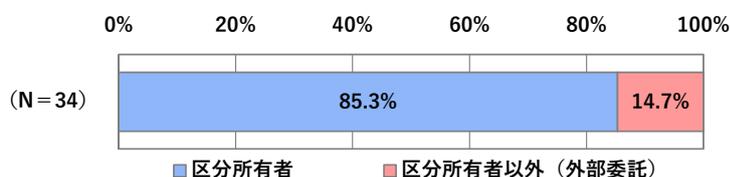
- ・ 実際に防火管理者を選任しているマンションは 50 件（86.2%）。



	件数	割合
選任している	50	86.2%
選任していない	8	13.8%
回答者数	58	100.0%
無回答	1	
合計	59	

【防火管理者の担い手】

- ・ 区分所有者が 29 件（85.3%）を占める。

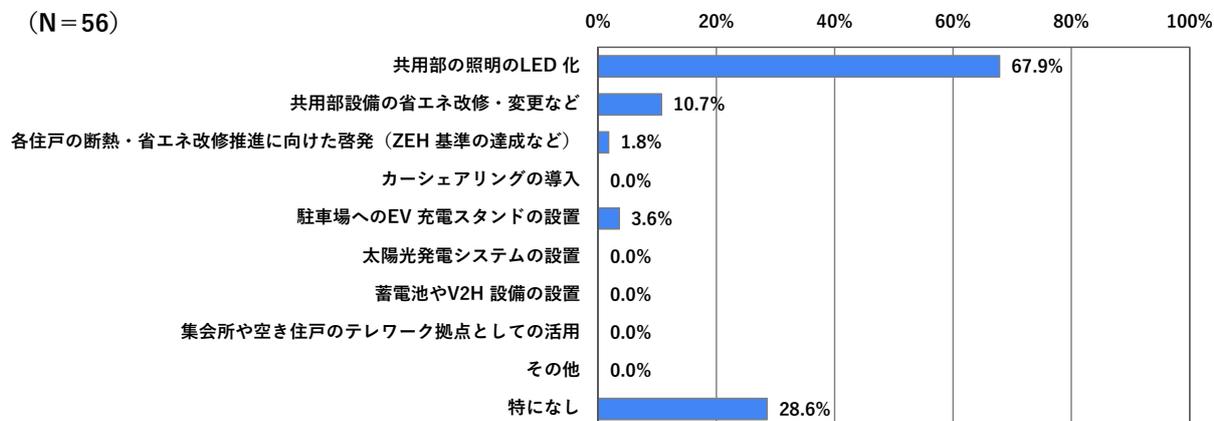


	件数	割合
区分所有者	29	85.3%
区分所有者以外（外部委託）	5	14.7%
回答者数	34	100.0%
無回答	16	
非該当	9	
合計	59	

問 28. ゼロカーボンシティの実現に向けた取組（複数回答）

- ・ 38 件（67.9%）で共用部の照明の LED 化を実施している。
- ・ 共用部設備の省エネ改修・変更や駐車場への EV 充電スタンドの設置を行っているマンションもある。

(N=56)



	件数	割合
共用部の照明のLED化	38	67.9%
共用部設備の省エネ改修・変更など	6	10.7%
各住戸の断熱・省エネ改修推進に向けた啓発（ZEH 基準の達成など）	1	1.8%
カーシェアリングの導入	0	0.0%
駐車場へのEV 充電スタンドの設置	2	3.6%
太陽光発電システムの設置	0	0.0%
蓄電池やV2H 設備の設置	0	0.0%
集会所や空き住戸のテレワーク拠点としての活用	0	0.0%
その他	0	0.0%
特になし	16	28.6%
回答者数	56	100.0%
無回答	3	
全体	59	

問 29. 管理組合活動を円滑に行うための工夫やマンションの資産価値を向上させるために取り組んでいること（自由記入）

【記入数 59 件中 14 件】

●居住者意見の反映

- ・定期的に理事会を開催して管理組合役員で議論を行っている（管理会社の同席）。
- ・開かれた管理組合として、理事会への参加は組合員へ認め、広く意見を募っている。
- ・月 1 回程度、理事会を実施。議事録を全戸に配付。必要に応じて、アンケート調査や意見書のとりまとめ等。
- ・音の苦情が出ればアンケートをとったり、掲示で注意を促したりしている。
- ・意見箱の設置。

●利便性・防犯性の向上

- ・マンションポータルサイトの導入。(原文ママ)
- ・宅配ボックス設置検討。
- ・セキュリティーカメラの増設、エレベーターの更新等、利便性の改善を行った。
- ・防犯カメラの設置。

●コミュニティ活動

- ・自治会との連携。
- ・美化活動。

●その他

- ・マナー改善検討。
- ・照明の LED 化。
- ・テレビの共視聴設備を新しくして資産価値向上に管理費を投資。
- ・今後、居住者の高齢化対策の検討を行う。
- ・旧耐震のマンションだが、地下駐車場の柱を補強するべきか検討中。その診断と工事に多額の費用がかかることが問題。本当は大規模修繕で住民に賛成してもらって、補強できるのが良いとは考えているが、現在継続検討中。

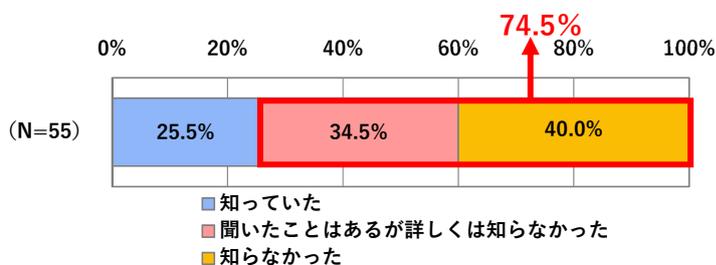
●特になし

- ・特になし。(3)

マンション関連の支援制度について

問 30. 管理計画認定制度の認知度

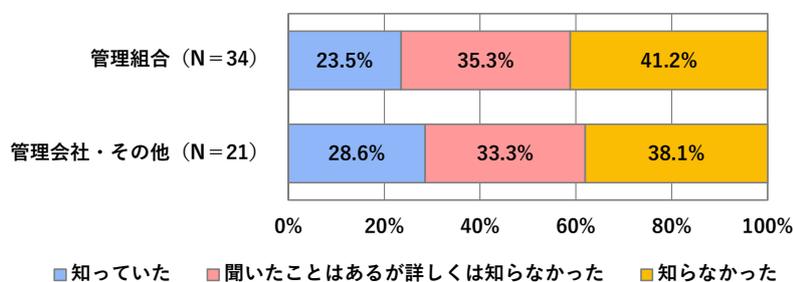
- ・ 14 件（25.5％）が管理計画認定制度を知っている。
- ・ 約 70％が知らなかった、または聞いたことはあるが詳しくは知らなかった。



	件数	割合
知っていた	14	25.5%
聞いたことはあるが詳しくは知らなかった	19	34.5%
知らなかった	22	40.0%
回答者数	55	100.0%
無回答	4	
合計	59	

◆回答者属性別の状況

- ・ 管理計画認定制度の認知度は大きく変わらない。

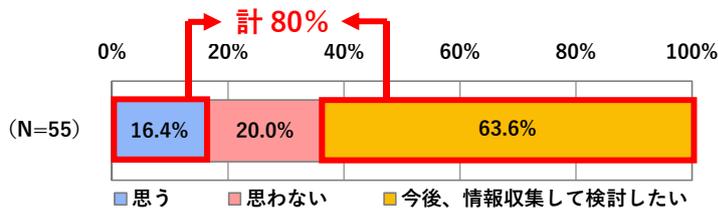


		知っていた	聞いたことはあるが詳しくは知らなかった	知らなかった	回答者数	無回答	合計
回答者属性	管理組合	8 23.5%	12 35.3%	14 41.2%	34 100.0%	2	36
	管理会社・その他	6 28.6%	7 33.3%	8 38.1%	21 100.0%	1	22
回答者数		14 25.5%	19 34.5%	22 40.0%	55 100.0%	3	58
無回答		0	0	0	0	1	1
合計		14	19	22	55	4	59

※ : 各行で最も多い項目

問 31. 管理計画の認定を受けたいと思うか

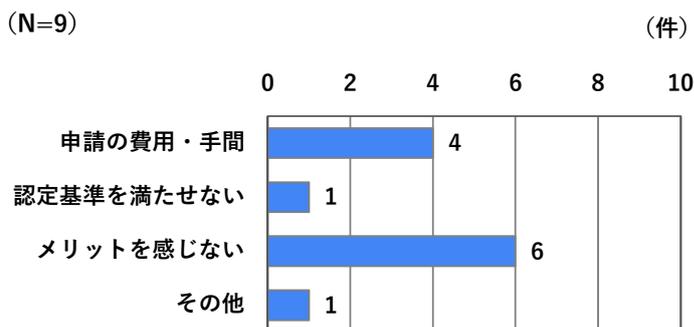
・約 80%のマンションが関心を持っている。「思う」「今後、情報収集して検討したい」の計



	件数	割合
思う	9	16.4%
思わない	11	20.0%
今後、情報収集して検討したい	35	63.6%
回答者数	55	100.0%
無回答	4	
合計	59	

【思わない理由（複数回答）】

・6件（66.7%）が管理計画の認定を受けることにメリットを感じていない。

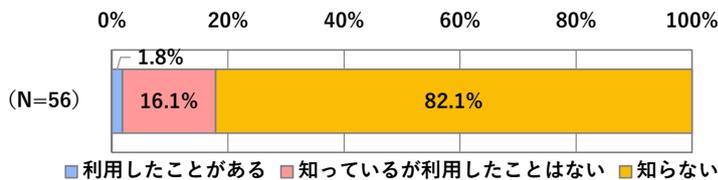


	件数	割合
申請の費用・手間	4	44.4%
認定基準を満たせない	1	11.1%
メリットを感じない	6	66.7%
その他	1	11.1%
回答者数	9	100.0%
無回答	2	
非該当	48	
全体	59	

- ◆具体的な内容（その他）
 - ・管理が出来上がっている

問 32. 奈良県が行っているマンション管理無料相談（予約制）の認知度

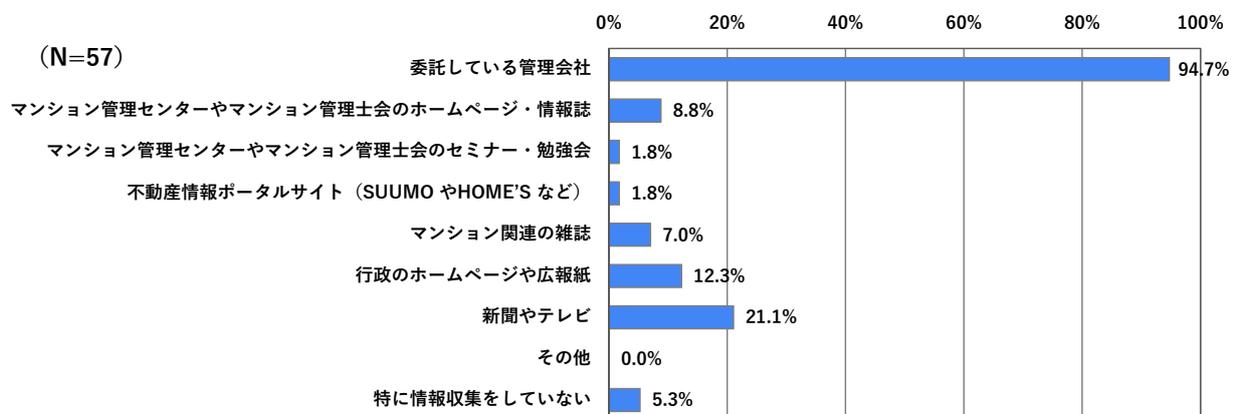
・1件（1.8%）利用したことがあるマンションがある一方、46件（82.1%）が知らない。



	件数	割合
利用したことがある	1	1.8%
知っているが利用したことはない	9	16.1%
知らない	46	82.1%
回答者数	56	100.0%
無回答	3	
合計	59	

問 33. マンション管理に関する制度やノウハウの主な情報源

・ 54 件 (94.7%) が委託している管理会社から情報を得ている。



	件数	割合
委託している管理会社	54	94.7%
マンション管理センターやマンション管理士会のホームページ・情報誌	5	8.8%
マンション管理センターやマンション管理士会のセミナー・勉強会	1	1.8%
不動産情報ポータルサイト (SUUMO やHOME'S など)	1	1.8%
マンション関連の雑誌	4	7.0%
行政のホームページや広報紙	7	12.3%
新聞やテレビ	12	21.1%
その他	0	0.0%
特に情報収集をしていない	3	5.3%
回答者数	57	100.0%
無回答	2	
全体	59	

問 34. 求める情報や支援、困りごとなど（自由記入）

【記入数 59 件中 9 件（特になし等を除く）】

●相談窓口・アドバイス

- ・市役所内に「マンション困りごと相談課」の様な窓口があると良い。
- ・予約をして 1 週間以内に聞ける場所が近くにあると良い。弁護士による 20 分無料相談は時間が短すぎてよく聞けない。
- ・大規模修繕を楽に進められるアドバイスをしてくれる所があれば良い、コンサルタントを入れようとする修繕委員になる人の負担が大きすぎる。
- ・紛争に関し、法的なアドバイスを気軽にお願いできたらありがたい。
- ・築 30 年を超えたマンションの今後の大規模修繕計画・共用設備の更新計画に関しての劣化診断、修繕・更新計画の策定、アドバイス・支援、ならびに優良事業者の紹介（管理会社の営業フロントではそのあたりの知見も役立ち度が全くなく、外部コンサル会社の力量、良心度の情報がない）。

●大規模修繕工事・長期修繕計画

- ・大規模修繕に対応する積立金不足、建築工事関係費の高騰。
- ・長期修繕計画の立案。

●高齢化・賃貸化

- ・高齢化に伴う管理運営活動の低下（理事の担い手不足、関心度の低下など）。
- ・分譲マンションの賃貸化が進むと管理組合の意向が反映されない可能性を危惧している。

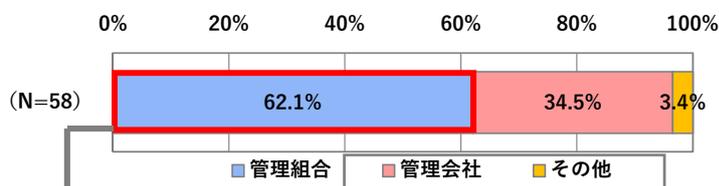
●市による情報発信・情報提供

- ・マンション管理に関する制度やノウハウに関して、役所が冊子を作成してほしい。
- ・今後、情報収集や相談方法をわかりやすく周知してもらいたい。

回答者情報

問 35. 回答者

- ・ 36 件（62.1%）が管理組合による回答である。



	件数	割合
管理組合	36	62.1%
管理会社	20	34.5%
その他	2	3.4%
回答者数	58	100.0%
無回答	1	
合計	59	

問 36 へ

◆具体的な内容（その他）

- ・ 管理組合 + 管理会社
- ・ 管理員

【管理組合での役職】

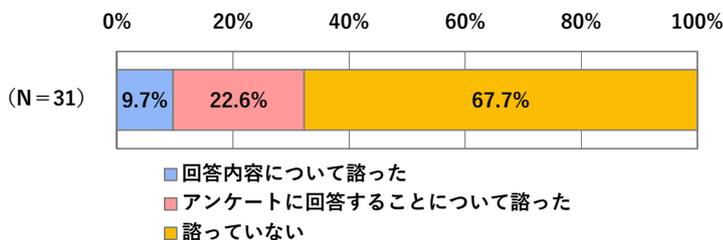
- ・ すべて理事長が回答している。



	件数	割合
理事長	36	100.0%
理事	0	0.0%
監事	0	0.0%
その他	0	0.0%
回答者数	36	100.0%
無回答	0	
非該当	23	
合計	59	

【回答を総会・理事会で諮ったか】

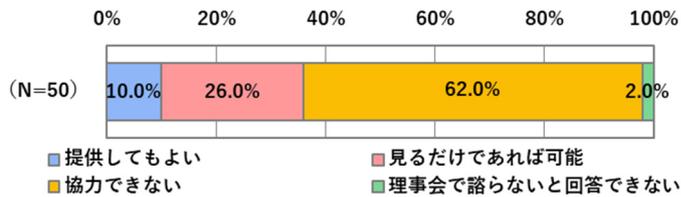
- ・ 21 件（67.7%）が回答を総会・理事会で諮っていない。



	件数	割合
回答内容について諮った	3	9.7%
アンケートに回答することについて諮った	7	22.6%
諮っていない	21	67.7%
回答者数	31	100.0%
無回答	5	
非該当	23	
合計	59	

問 36. マンションの適正管理を進めるための参考資料として、管理規約の提供への協力

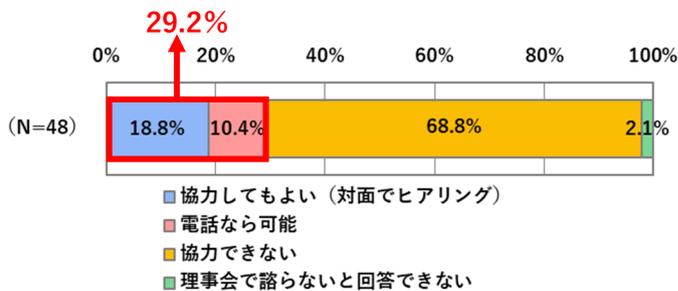
・ 5 件（10.0%）が、提供可能と回答している。



	件数	割合
提供してもよい	5	10.0%
見るだけであれば可能	13	26.0%
協力できない	31	62.0%
理事会で諮らないと回答できない	1	2.0%
回答者数	50	100.0%
無回答	9	
合計	59	

問 37. ヒアリングへの協力

・ 14 件（29.2%）が、協力してもよいまたは電話なら可能と回答している。



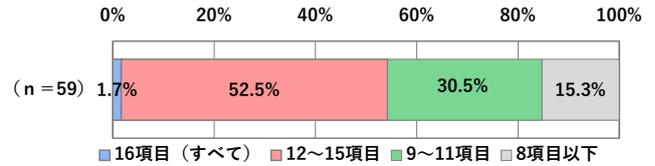
	件数	割合
協力してもよい (対面でヒアリング)	9	18.8%
電話なら可能	5	10.4%
協力できない	33	68.8%
理事会で諮らないと回答できない	1	2.1%
回答者数	48	100.0%
無回答	11	
合計	59	

(2) 管理状況による整理

①管理計画認定基準（国基準）への適合状況

- すべての項目に適合しているマンションは1件のみ。その他約半数が概ね適合（16項目中12～15項目）している。
- 特に認定基準への適合率が低い項目は「長期修繕計画の作成及び見直し（特に修繕積立金の設定額、長期修繕計画の計画期間）」「名簿の作成・更新」「管理規約の内容」。
- 認定を受けたいと思うと回答したマンションの傾向も大きな違いはない。

【認定基準適合項目数】



【認定項目別の適合状況】

認定項目		適合している マンションの割合 (無回答を除く) 赤字は70%未満	認定を受け たいと思う マンション
管理組合 の運営	管理者等が定められている	100% (n=57)	100% (n=9)
	監事が選任されている	100% (n=57)	100% (n=9)
	集会在年1回以上開催されている	100% (n=58)	100% (n=9)
管理規約	管理規約が作成されている	100% (n=58)	100% (n=9)
	マンションの適切な管理のため、管理規約において災害等の緊急時や管理上必要なときの専有部の立ち入り、修繕等の履歴情報の管理等について定められている	63% (n=52)	67% (n=9)
	マンションの管理状況に係る情報取得の円滑化のため、管理規約において、管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付（又は電磁的方法による提供）について定められている	77% (n=53)	89% (n=9)
管理組合 の経理	管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理が行われている	98% (n=57)	100% (n=9)
	修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない	87% (n=55)	89% (n=9)
	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ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内である	100% (n=57)	100% (n=9)
長期修繕 計画の作 成及び見 直し	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以て決議されている	67% (n=54)	67% (n=9)
	長期修繕計画の作成又は見直しが7年以内に行われている	83% (n=40)	86% (n=7)
	長期修繕計画の実効性を確保するため、計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれるように設定されている	53% (n=43)	56% (n=9)
	長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない	88% (n=43)	100% (n=8)
	長期修繕計画の計画期間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が著しく低額でない	23% (n=48)	33% (n=9)
	長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっている	80% (n=45)	78% (n=9)
その他	管理組合がマンションの区分所有者等への平常時における連絡に加え、災害等の緊急時に迅速な対応を行うため、組合員名簿、居住者名簿を備えているとともに、1年に1回以上は内容の確認を行っている	40% (n=58)	11% (n=9)

②管理計画認定基準への適合状況等から見た管理水準の整理

- ・アンケート回答をもとに、管理計画認定基準への適合状況や特徴的な組合活動の状況などに応じてマンションの管理水準の分類を行った。
- ・認定基準を達成しているマンション（水準 s）は 1 件ある。（ただし認定取得意向なし（認定を受けたいと思わない）、旧耐震で耐震診断実施済みであるが耐震改修は未実施）
- ・認定基準に概ね適合しているマンション（水準 a+水準 b）は 31 件あり、そのうち特徴的な組合活動を行うマンション（水準 a）は 11 件である。
- ・一方、管理不全可能性マンション（水準 d）は 9 件あり、いずれも長期修繕計画を作成していない。（1 件は長期修繕計画関係の設問のみ無回答）
- ・また、国の「助言・指導・勧告の判断基準」に該当するマンションも 2 件ある。（管理費と修繕積立金の区分経理がされていない、修繕積立金が積み立てられていない）

【管理水準の区分】

管理水準	各水準の基準			該当 マンション数
	助言・指導・勧告の判断基準※1に適合	認定基準※2の適合数	特徴的な組合活動がある※3	
s) 認定基準達成	×	16 項目(すべて)	－ (問わない)	1 件 (1.7%)
a) b+特徴的な組合活動	×	12～15 項目	○	11 件 (18.6%)
b) 適正管理	×	12～15 項目	×	20 件 (33.9%)
c) 一部 に 課題	-1 特徴的な組合活動あり	×	○	6 件 (10.2%)
	-2 上記以外	×	×	12 件 (20.3%)
d) 管理不全可能性	○	－ (問わない)	－ (問わない)	9 件 (15.3%)
			計	59 件 (100.0%)

※1 国の「助言・指導・勧告の判断基準」に「長期修繕計画を作成していない」を加えて判断（ただし、「管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと」については“管理規約を作成しているかどうか”のみで判断を行った）

・管理者等が定められていない	・年に 1 回以上集会（総会）が開催されていない
・管理規約が存在しない	・管理費と修繕積立金の区分経理がされていない
・修繕積立金が積みたてられていない	・長期修繕計画を作成していない（独自）

※2 国の認定基準に基づき判断

※3 「次に挙げる特徴的な取組の実施状況（設問ごとに 1 つでも実施していれば★2 点）」および「取組数（特徴的な取組以外を含む）の多さ（設問ごとに★1 点）」から、★3 点以上で「特徴的な組合活動がある」と判断

周辺の自治会と連携している活動（問 2 3） ③まちの将来についての議論・検討	⑥災害時の連絡体制の構築	⑦その他
コミュニティ活動（問 2 4） ④高齢者の日常の見守り活動や安否確認	⑤子供の通園通学の見守り	⑥その他
防災対策（問 2 5） ⑥災害時に支援が必要な人の名簿を作成	⑧建物の被害状況の把握体制を整備	
⑨復旧に向けた体制を整備	⑩その他	
ゼロカーボンシティ（問 2 8） ②共用部設備の省エネ改修・変更など	④カーシェアリングの導入	
⑤駐車場への EV 充電スタンドの設置	⑥太陽光発電システムの設置	
⑦蓄電池や V2H 設備の設置	⑧集会所や空き住戸のテレワーク拠点としての活用	⑨その他

■ 建築年別の管理水準

- ・ 水準 d は築 20 年以上のマンションのみでみられる。
- ・ また、築 40 年以上マンション 8 件は大半が水準 c または水準 d。一方、唯一認定基準を達成してる水準 s の 1 件も築 40 年以上である。
- ・ 水準 a は約半数が築 20 年未満の比較的築年の浅いマンションである。

【各水準ごとの建築年の状況】

管理水準		建築年				計
		～1982 年 (築 40 年以上)	1983～1992 年 (築 30～39 年)	1993～2002 年 (築 20～29 年)	2003 年以降 (築 20 年未満)	
s) 認定基準達成		1 件 (12.5%)	0 件 (0.0%)	0 件 (0.0%)	0 件 (0.0%)	1 件 (1.7%)
a) b+特徴的な組合活動		1 件 (12.5%)	2 件 (9.1%)	3 件 (15.0%)	5 件 (55.6%)	11 件 (18.6%)
b) 適正管理		0 件 (0.0%)	9 件 (40.9%)	9 件 (45.0%)	2 件 (22.2%)	20 件 (33.9%)
c) 一部 に 課題	-1 特徴的な 組合活動 あり	3 件 (37.5%)	1 件 (4.5%)	1 件 (5.0%)	1 件 (11.1%)	6 件 (10.2%)
	-2 上記以外	1 件 (12.5%)	6 件 (27.3%)	4 件 (20.0%)	1 件 (11.1%)	12 件 (20.3%)
d) 管理不全可能性		2 件 (25.0%)	4 件 (18.2%)	3 件 (15.0%)	0 件 (0.0%)	9 件 (15.3%)
計		8 件 (100.0%)	22 件 (100.0%)	20 件 (100.0%)	9 件 (100.0%)	59 件 (100.0%)

3) 調査結果まとめ

(1) マンション管理の状況

① 全体的な状況

■ 管理計画認定基準達成状況からみた管理水準

○管理計画認定に関心がある管理組合が多い一方、実際に認定基準を満たすマンション（水準 s）は1件のみ。

特に認定基準への適合率が低い項目は「長期修繕計画の作成及び見直し（特に修繕積立金の設定額、長期修繕計画の計画期間）」「名簿の作成・更新」「管理規約の内容」。

○管理不全可能性マンション（水準 d）9 件のなかには、長期修繕計画がなく将来的な適切な修繕の実施に支障があるだけでなく、現に資金不足等で適切な修繕ができていないなどの問題がみられているマンションもある。

一方で、基準を満たす長期修繕計画を作成することで、6 件は認定基準に概ね適合（水準 a や水準 b）、1 件は認定基準達成（水準 s）と一気に管理水準が上がる。

■ 管理状況

管理組合の運営

○ほとんどのマンションで適正に運営されているが、入居者の高齢化・賃貸化等から管理組合の理事のなり手がおらず困っているマンションも多い。

○ほとんどのマンションで管理会社に管理の全部または一部を委託している一方、2 件ある自主管理マンションはいずれも管理不全可能性マンション（水準 d）で、長期修繕計画がない、修繕積立金と管理費の区分経理を行っていないなど問題がみられている。

管理規約

○管理規約は作成しているが、竣工時に作成したまま改定していないマンションや標準管理規約が大きく変わった 2016 年以降改定していないマンションもみられる。

○ほとんどのマンションが国のマンション標準管理規約を参考に作成しているが、近年の改正内容が反映されていなかったり、直近の改定内容を知らないマンションもある。

管理組合の経理

○すべてのマンションが管理費を徴収しているが、修繕積立金を徴収していないマンションも 1 件ある。

○ほとんどのマンションで修繕積立金と管理費を区分して経理している一方、区分経理していないマンションも 1 件ある。

長期修繕計画の作成及び見直し

○ほとんどのマンションが計画を作成している一方、作成していないマンションも 8 件(13.6%)ある。

○作成しているほとんどのマンションが 7 年以内に改定している。

○国のガイドラインが見直され、長期修繕計画の計画期間は「30 年以上」となったが、4 割弱のマンションが「30 年未満」と対応はまだ不十分。

○大規模修繕工事は築 40 年未満のマンションでは概ね適切な周期で実施しているが、3 回目の実

施時期にあたる築 40 年以上では 3 回以上実施率がやや低くなっている。

- 修繕積立金額は、国のガイドラインで示されている目安額（概ね 200 円/㎡）より低いマンションが 8 割弱を占め、資金不足等で適切な修繕ができずに困っているマンションもみられる。

組合員名簿・居住者名簿の作成・更新

- 8 割以上のマンションで名簿を備えているが、年 1 回以上更新しているマンションは全体の半数弱である。

■入居状況

- 満室のマンションが大半で、空き室があってもほとんど 1 割未満とわずかである。
- ほとんどのマンションに高齢者のみの世帯がある。高齢者のみ世帯や一人暮らしの高齢者世帯の数を把握していないマンションもみられる。
- ほとんどのマンションに賃貸されている住戸がある。特に生駒駅・東生駒駅周辺のマンションで賃貸化が進んでいる。
- 賃借人も総会に出席できるようにしたり、イベントの案内を行うなど賃借人もマンション管理に関われる工夫をしているマンションもある。

■特徴的な取組の状況

周辺の自治会と連携している活動

- 約 4 割のマンションで「イベントや活動の企画・実施」「マンション周辺の清掃」などに連携して取り組んでいる。
- 「防災計画の策定」や「災害時の連絡体制の構築」など災害時に備えた連携もみられる。

コミュニティ活動

- 広報紙の配布や交流イベントの開催に加え、「高齢者の日常の見守り・安否確認」や「子供の通園通学の見守り」など居住者の安全や安心を確保する取組もみられる。

防災対策

- 約半数のマンションで防災計画を策定している。
- 高齢者などの「災害時に支援が必要な人の名簿を作成」したり、「建物の被害状況の把握体制（チェックリストの作成など）」や「復旧に向けた体制（緊急連絡先の整理など）」を整備したりするなど、災害時に備えた取組もみられる。

ゼロカーボンに向けた取組

- 7 割弱のマンションが共用部の照明を LED 化している。
- 「共用部設備の省エネ改修・変更」や「駐車場への EV 充電スタンドの設置」を行っているマンションもある。

その他

- 防犯カメラの設置やエレベーターの更新など利便性・防犯性向上に向けた取組や、意見箱の設置やアンケート調査などを通じて居住者の意見を取り入れているマンションもある。

■必要な支援など

- 円滑なマンション管理を行うために必要だと思うことは、建築年や戸数規模によらず「区分所有者の管理への関心」が突出して多くなっている。

- 9割超のマンションが委託している管理会社から情報を得ているなかで、標準管理規約の直近の改正内容や奈良県のマンション管理無料相談など「知っておいてほしいのに知られていないこと」が多い。
- 外部専門家の活用は約2割（13件）のみで、必要時にマンション管理士や建築士・弁護士などに単発で相談している状況がみられる。

②築30年以上マンションの傾向：59件中30件

- 築30年以上のマンションでは「管理組合の理事のなり手がいない」「資金不足で適切な修繕ができていない」などの困りごとが顕著にみられる。
- 将来について検討したことがないマンションや検討したことがあるか分からないマンションも半数超ある。
- 旧耐震マンション（築40年以上）で回答があった8件は、今後耐震診断を実施予定が1件あるものの、その他は耐震診断を実施したが耐震改修を行っていなかったり、耐震診断を実施する予定がないなど耐震性確保に向けた取組が十分に行われていない。

③小規模マンション（50戸未満）の傾向：59件中29件

- 「管理組合の理事のなり手がいない」「資金不足等で適切な修繕ができていない」などの困りごとが顕著にみられ、それに対応する形で、マンションの管理・運営についての相談窓口やアドバイザー、建物の状態や必要な工事についてのアドバイザーなどの支援が求められている。

④未回答マンションについて

- ①～③は回答があったマンション59件のみの状況であり、市のマンション全体の実態を正確に反映しているとは言えない。
- 回答のない50件のマンション（特に建替えも視野に入れた計画づくりが必要になってくる築30年以上マンション15件）の管理の状況や抱えている課題などは把握できていない状況にある。
（築40年以上の未回答マンションは外観調査（2-2参照）で外観上の問題の有無等を確認）