

# 三田市におけるマンションの管理状況 に関する実態調査報告書

三田市 都市整備部 都市政策課

令和6年12月

## 目次

1 アンケート調査の背景・目的	.....	1
2 アンケート調査の概要	.....	1
3 アンケート調査の回答方法別集計	.....	1
4 アンケートの項目別集計	.....	2
5 アンケート調査のとりまとめ	.....	5
参考資料		
参考資料1 アンケート調査票	.....	7

## 1 アンケート調査の背景・目的

本市では、令和6年1月、地域の実情等に応じてマンションの管理適正化を効果的に推進できるよう「三田市マンション管理適正化推進計画」を策定しました。計画の策定にあたっては「管理計画認定制度」を速やかに進めるため、兵庫県の調査結果を基に策定しましたが、今後、本市の実態に応じた取り組みを進めるにあたり、市内マンションの管理状況に関するアンケート調査を実施しました。本アンケートの調査結果は、市内のマンションの管理水準を知る貴重な情報となります。これらの情報を今後の施策に活用するとともに、マンション管理に対する関心を高め、管理組合の自律的な運営による適正な管理を推進するため、広く市民の皆さまに調査結果を公表します。

## 2 アンケート調査の概要

対象	市内すべてのマンション管理組合
実施方法	郵送によるアンケート調査票の配布
調査内容	国土交通省「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン（令和3年11月）」に記載されている16項目の管理計画の認定基準をベースにした簡易的な調査
調査期間	令和6年9月～11月
配布件数	54件（管理組合数）
回答数	43件
回答率	80%

## 3 アンケート調査の回答方法別集計

郵送	25件
電子申請	18件

## 4 アンケートの項目別集計

1-1 貴管理組合では、管理者(理事長)等を定めていますか？

1 定めている	42	97.6%
2 定めていない	1	2.4%

1-2 管理者(理事長)等を定めている場合、書類で確認がとれますか？

1 管理規約に定めており、理事会の議事録で管理者を選任したことが確認できる。	40	95.2%
2 管理規約に定めていないが、総会の議事録で管理者等を選任したことが確認できる。	1	2.4%
3 管理規約に定めておらず、議事録等の書面の記録も残していない。	0	0%
4 その他	1	2.4%

2-1 貴管理組合では、総会を年1回以上開催していますか？

1 開催している	42	100%
2 開催していない	0	0%

2-2 年1回以上開催している場合、書類で確認することができますか？

1 直近に開催された総会の議事録で確認できる	42	100%
2 年1回以上開催しているが、書面で記録を残していない	0	0%
3 その他	0	0%

2-3 年1回以上開催していない場合、あてはまるものを1つ選択してください。

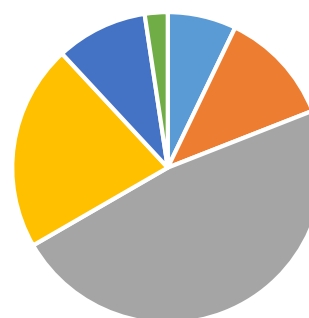
1 年1回総会を開催できなかった場合の措置が図られたことを確認できる書類がある。	0	0%
2 数年に一度程度の開催である。	0	0%
3 総会を開催したことがない。	1	100%
4 その他	0	0%

3 貴管理組合では、適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てていますか？

1 積み立てている	43	100%
2 積み立てていない	0	0%

※修繕積立金 1 m<sup>2</sup>あたりの月額

100 円未満	3
100 円以上 150 円未満	5
150 円以上 200 円未満	21
200 円以上 250 円未満	9
250 円以上 350 円未満	4
300 円以上 350 円未満	1



- 100円未満
- 100円以上150円未満
- 150円以上200円未満
- 200円以上250円未満
- 250円以上350円未満
- 300円以上350円未満

4 貴管理組合の経理に関して、管理費と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ますか？

1 区分経理できており、直近の総会で決議された管理組合の貸借対照表と収支計算書を開示できる。	43	100%
2 区分経理できていない	0	0%
3 区分経理できているかどうか分からない	0	0%
4 その他	0	0%

5-1 貴管理組合では、長期修繕計画を作成していますか？

1 長期修繕計画を作成している。	39	90.6%
2 長期修繕計画を作成していない。	4	9.4%

5—2 長期修繕計画を作成している場合、作成又は見直しを7年以内に行っていますか？

1 7年以内に作成又は見直しを行っており、総会の議事録から長期修繕計画の内容及び修繕積立金額について議決を経ていることが確認できる。	31	79.5%
2 長期修繕計画を作成しているが、8年以上見直しを行っていない。	1	2.6%
3 長期修繕計画を作成しているが、作成又は見直しを行った時期が不明である。	7	17.9%

6 マンションの管理形態について教えてください。

1 管理会社に全部委託	37	86.0%
2 管理会社に一部委託	5	11.6%
3 委託していない(自主管理)	1	2.4%
4 その他	0	0%

## 5 アンケート調査のとりまとめ

今回実施した、マンションの管理状況に関するアンケート調査の回答率は 80%となりました。なお、三田市内に築 35 年以上の高経年マンションは1組合しかないので、高経年マンションとそれ以外を区別した分析は行いません。

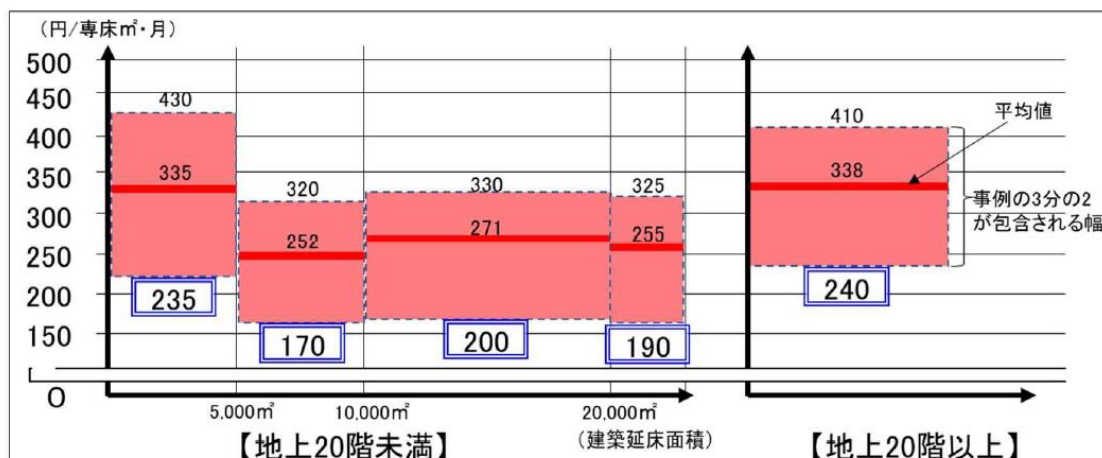
アンケートに回答いただいたマンションについては、1 件を除き、管理者(理事長)を定め、総会も毎年行っていることを確認しました。なお、理事長を定めていないマンションについては総戸数が 5 戸以下と小規模であることから、管理者を定めていないことや総会を行っていないことの問題は少ないと考えられます。

このことから、市内のマンション管理組合のほとんどは概ね一定水準以上のマンションの管理意識を有していると考えられます。

長期間の維持管理として、長期修繕計画の策定状況及び修繕積立金の金額に着目すると、3割近いマンション管理組合が長期修繕計画を策定していない、または見直していない状態であり、1㎡あたりの修繕積立金の月額が 200 円未満の組合が 67%、170 円未満の組合が 37%でした。国の定めている「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に示された金額の目安を参照すると、三田市のマンションのほとんどは 10,000㎡以下の規模であることから、4割～7割のマンション組合はガイドラインで示された金額を下回っている状態です。ガイドラインの金額はあくまで目安であり一概に修繕積立金不足の状態であると判断はできませんが、近年の資材費高騰も鑑みると注意が必要です。

また、市内の9割近いマンションがマンション管理会社に管理を全て委託している状態でした。管理会社任せになっていて、管理組合の理事は輪番制となっている事例もあると伺っており、今後、修繕積立金の増額といった合意形成の難しい課題に直面した場合、管理組合運営に支障をきたす組合の発生が懸念されます。

図表：「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」に示された金額の目安  
(機械式駐車場分を除く。)における下限値(二重線枠内の金額)



## 參考資料



## アンケート調査票（三田市）



### 1-1 貴管理組合では、管理者(理事長)等を定めていますか？

- 1 定めている。
- 2 定めていない。→へ

### 1-2 管理者(理事長)等を定めている場合、書類で確認がとれますか？

- 1 管理規約に定めており、理事会の議事録で管理者を選任したことが確認できる。
- 2 管理規約に定めていないが、総会の議事録で管理者等を選任したことが確認できる。
- 3 管理規約に定めておらず、議事録等の書面の記録も残していない。
- 4 その他（  ）

### 2-1 貴管理組合では、総会を年1回以上開催していますか？

- 1 開催している。
- 2 開催していない。→へ

### 2-2 年1回以上開催している場合、書類で確認することができますか？

- 1 直近に開催された総会の議事録で確認できる。
- 2 年1回以上開催しているが、書面で記録を残していない。
- 3 その他（  ）

### 2-3 年1回以上開催していない場合、あてはまるものを1つ選択してください。

- 1 年1回総会を開催できなかった場合の措置が図られたことを確認できる書類がある。
- 2 数年に一度程度の開催である。
- 3 総会を開催したことがない。
- 4 その他（  ）

### 3 貴管理組合では、適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てていますか？

- 1 積み立てている ⇒ 1㎡あたり月額  円  
1戸あたり平均月額  円
- 2 積み立てていない →へ

## アンケート調査票（三田市）

4 貴管理組合の経理に関して、管理費と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ますか？

- 1 区分経理できており、直近の総会で決議された管理組合の貸借対照表と収支計算書を開示できる。
- 2 区分経理できていない。
- 3 区分経理できているかどうか分からない。
- 4 その他（ ）

5-1 貴管理組合では、長期修繕計画を作成していますか？

- 1 長期修繕計画を作成している。
- 2 長期修繕計画を作成していない。→6へ

5-2 長期修繕計画を作成している場合、作成又は見直しを7年以内に行っていますか？

- 1 7年以内に作成又は見直しを行っており、総会の議事録から長期修繕計画の内容及び修繕積立金額について議決を経ていることが確認できる。
- 2 長期修繕計画を作成しているが、8年以上見直しを行っていない。
- 3 長期修繕計画を作成しているが、作成又は見直しを行った時期が不明である。

6 マンションの管理形態について教えてください。

- 1 管理会社に全部委託
- 2 管理会社に一部委託
- 3 委託していない（自主管理）
- 4 その他（ ）

7 マンション管理組合の名称・所在地を教えてください。

管理組合の名称（ ）  
 所在地 三田市（ ）  
 連絡先（ ）