

大分県マンション管理に関する実態調査

集約結果概要

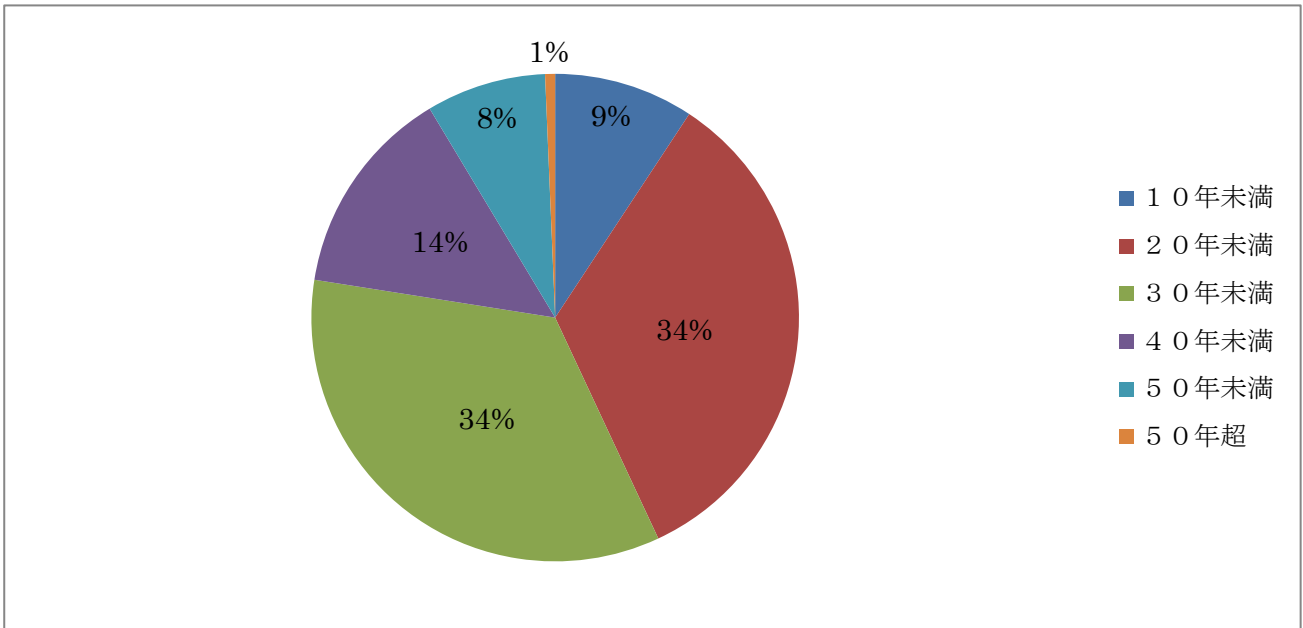
2016年7月20日現在

回答数 151管理組合

(大分市：132 別府市：19)

大分県マンション管理適正推進事業実行委員会

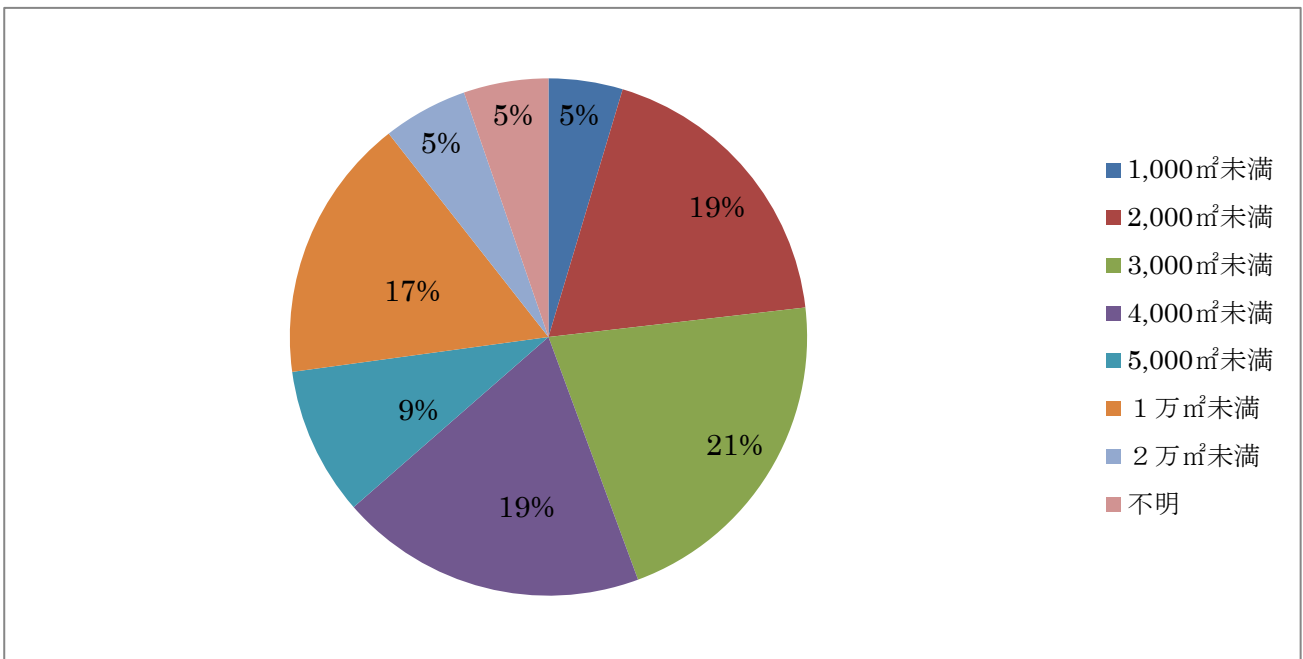
I - 1 築年数



区 分	10年未満	20年未満	30年未満	40年未満	50年未満	50年超
棟 数	14	51	52	21	12	1

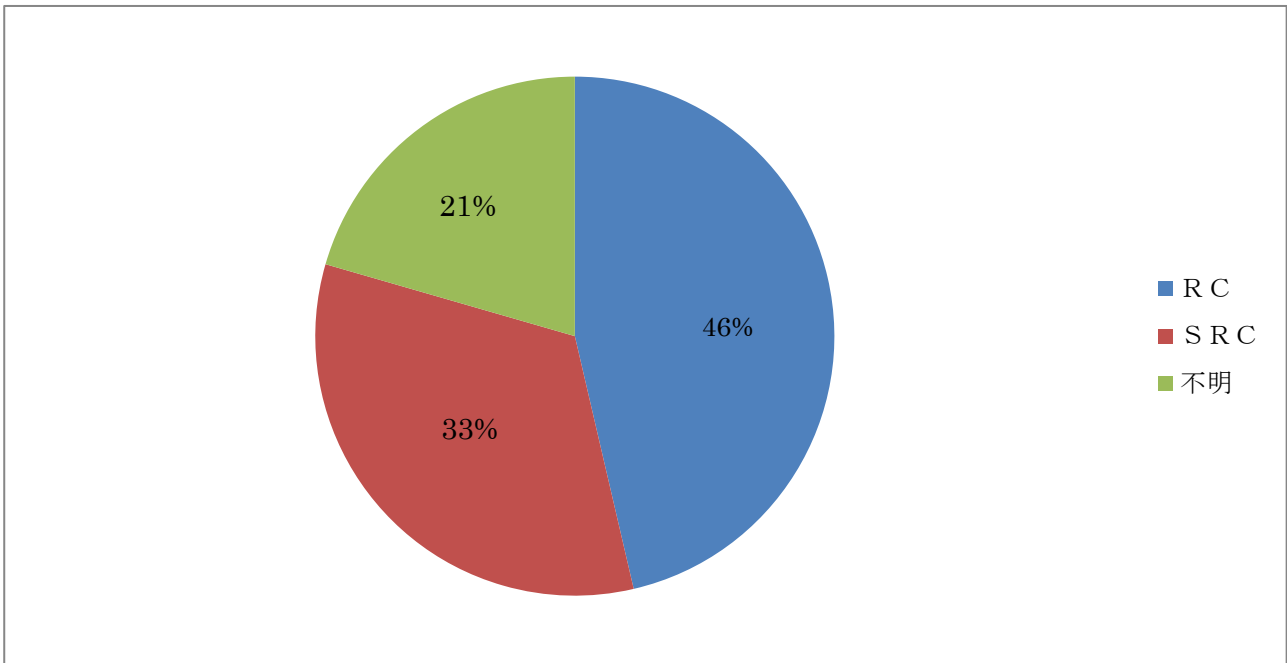
※ 築50年を超えているマンションは1棟のみであるが、今後10年で築40年を超えるマンションが全体の4分の1近くまで増えてくる。

I - 2 延べ床面積



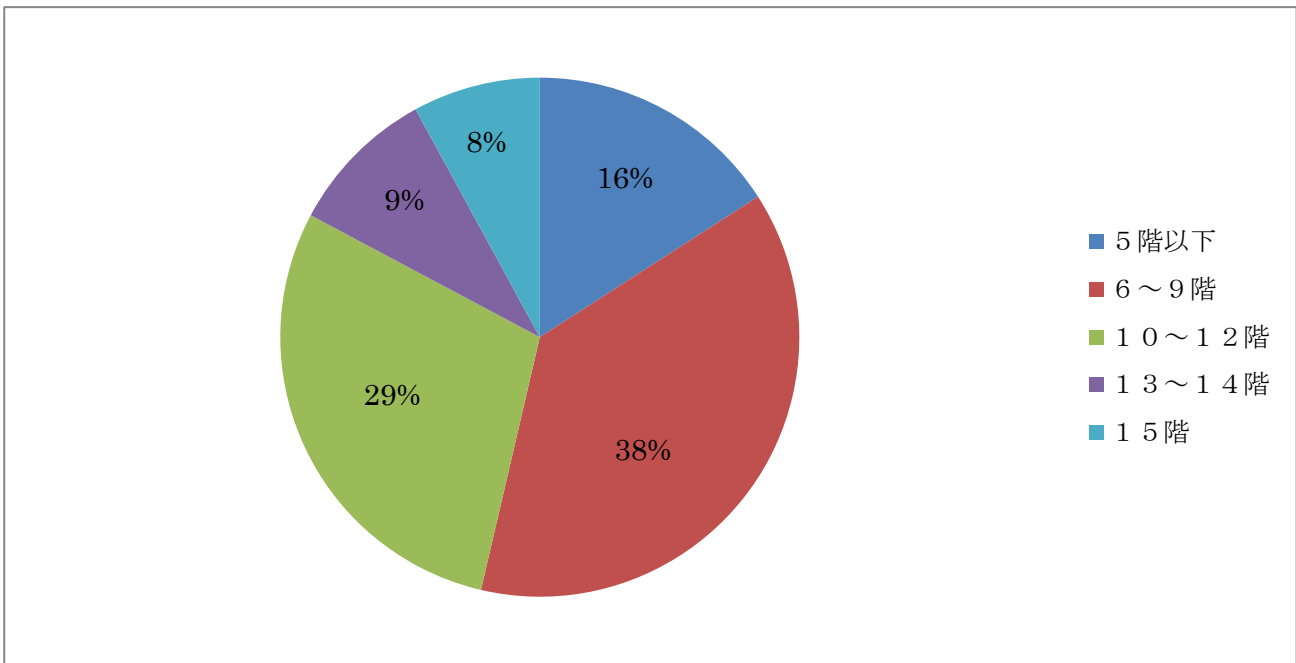
区 分	~1千㎡	~2千㎡	~3千㎡	~4千㎡	~5千㎡	~1万㎡	~1万㎡	不 明
棟 数	7	28	32	29	14	25	8	8

I-3 構造



構造	棟数	延べ床面積	階数
RC	70	~14,662㎡	3~15F
SRC	50	1,814~18,671㎡	6~15F

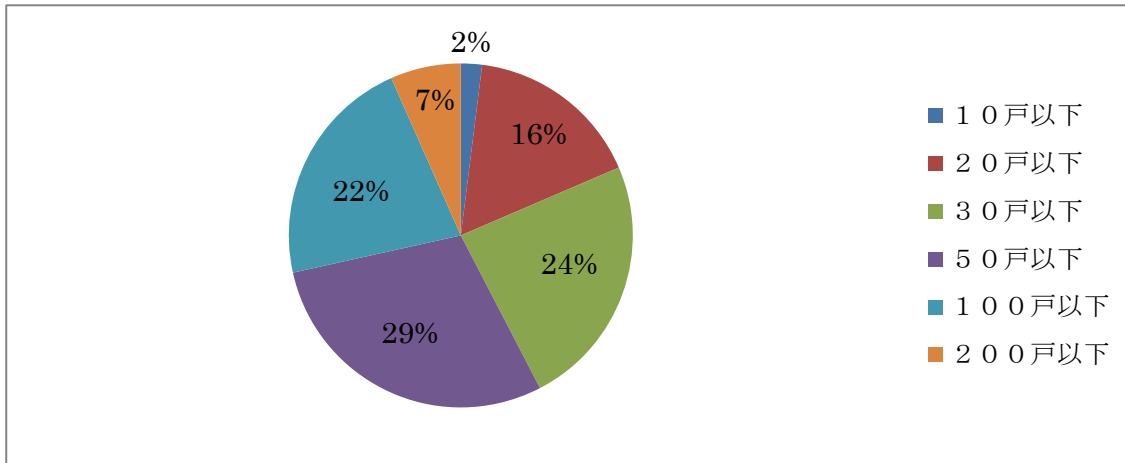
I-4 階数



区分	5階以下	6~9階	10~12階	13~14階	15階
棟数	24	57	44	14	12

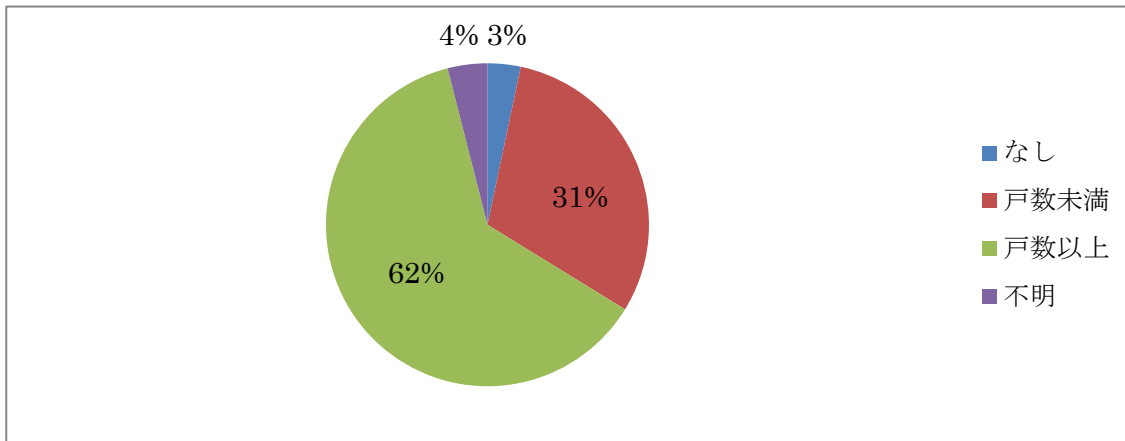
※ 3階建：2棟、4階建：14、5階建：8、と5階以下の低層マンションが16%を占める。

I-5 戸数



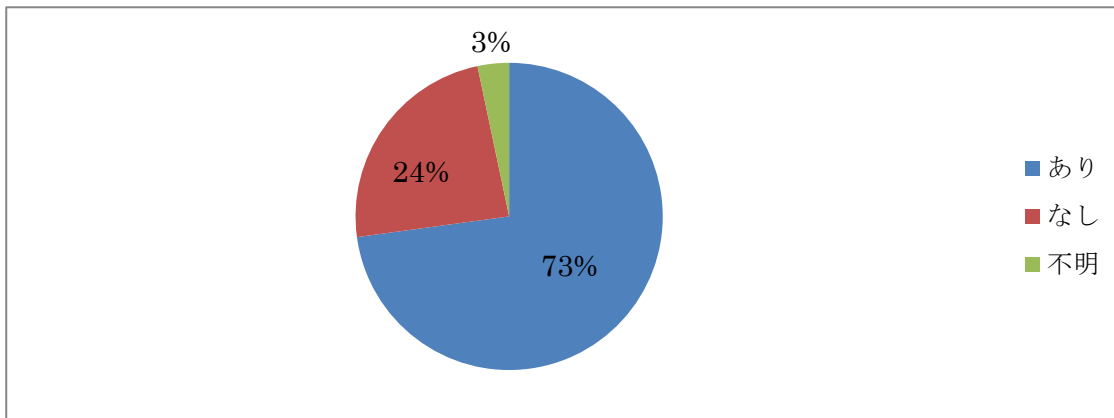
区分	10戸以下	20戸以下	30戸以下	50戸以下	100戸以下	200戸以下
棟数	3	25	36	44	33	10

I-6 駐車場



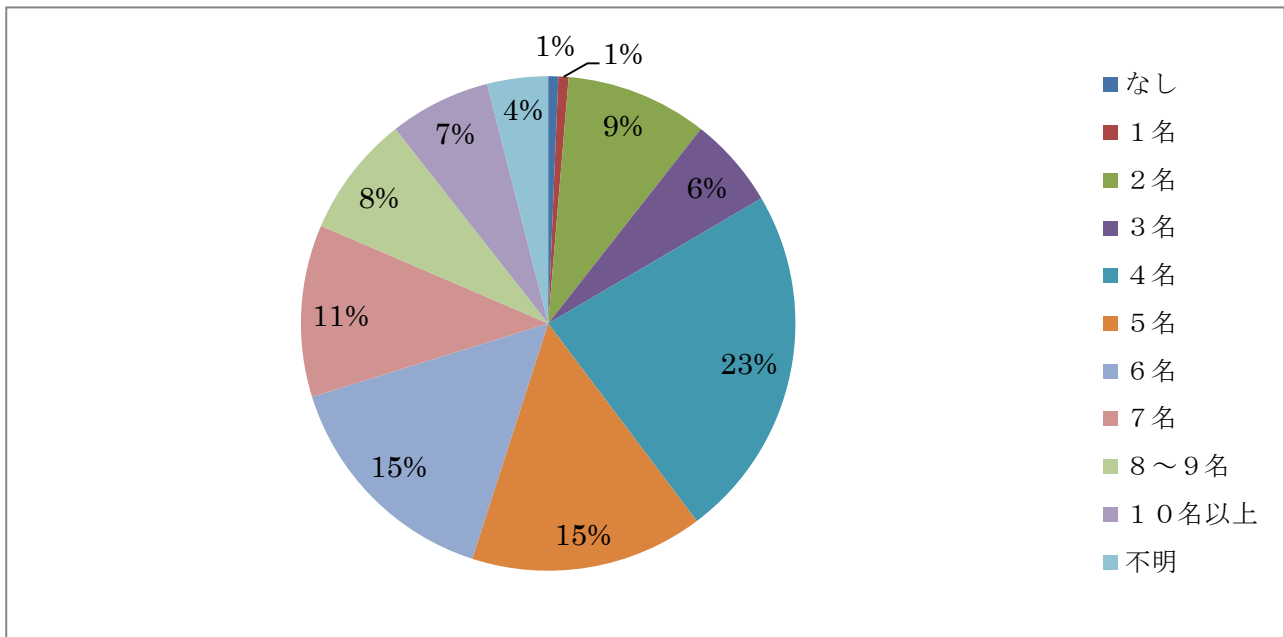
区分	なし	戸数未満	戸数以上	不明	平置き	機械併用	不明
棟数	5	46	94	6	77	20	54

I-7 管理組合専用郵便受け



区分	あり	なし	不明
管理組合数	110	36	5

Ⅱ—1 役員数

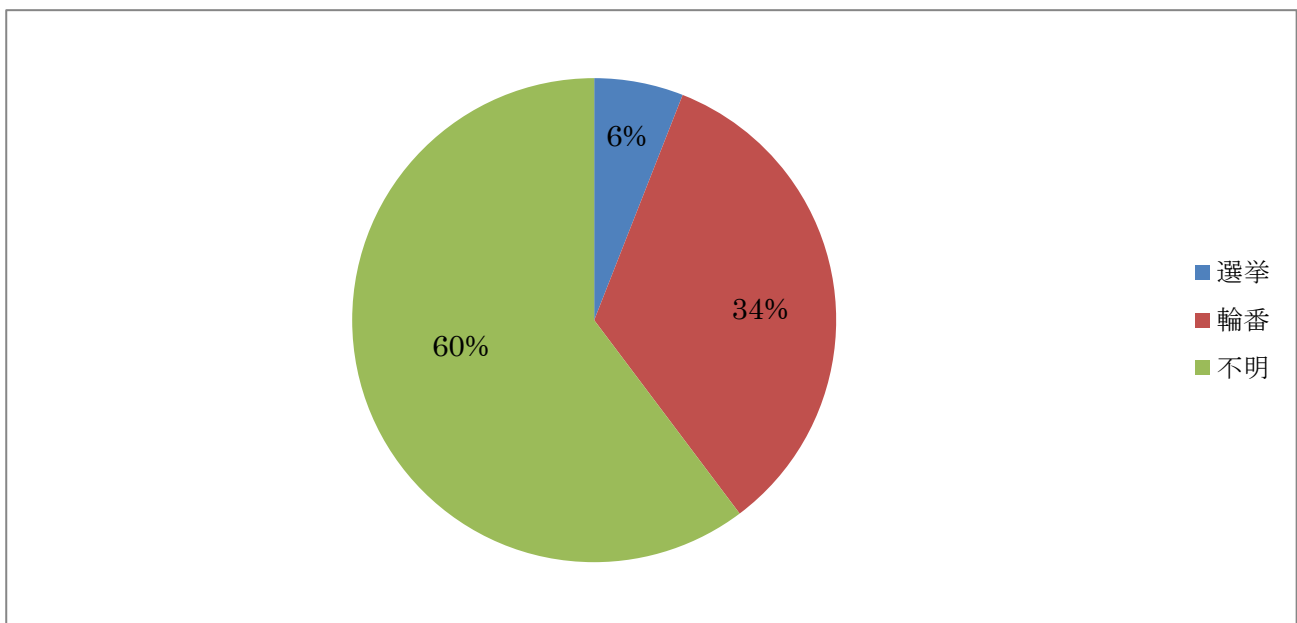


区 分	0名	1名	2名	3名	4名	5名	6名	7名	8～9名	10名以上	不 明
組合数	1	1	14	9	35	23	23	17	12	10	6
監事1名	-	1	14	9	34	21	21	15	7	3	-
監事2名	-	-	-	-	1	2	2	2	5	7	-

※ 理事会以外の管理者を指定していると思われる理事のいない管理組合が2組合ある。

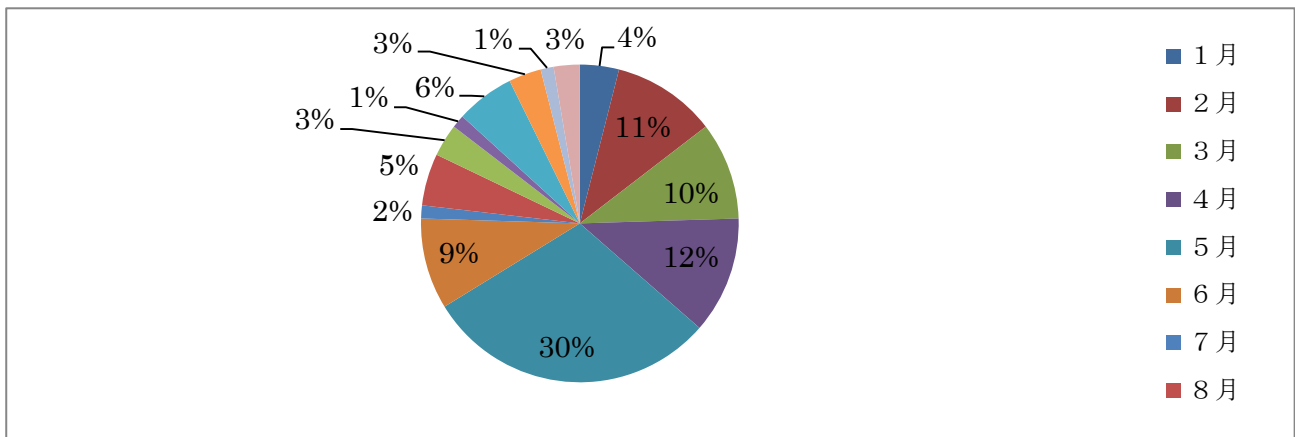
※ 理事が1名の14の管理組合は全て委託管理で、理事会を開催していない（2組合）、年1回しか開催していない（10組合）と、管理会社に管理・運営をほぼ一任していると思われる。

Ⅱ—2 役員選出方法



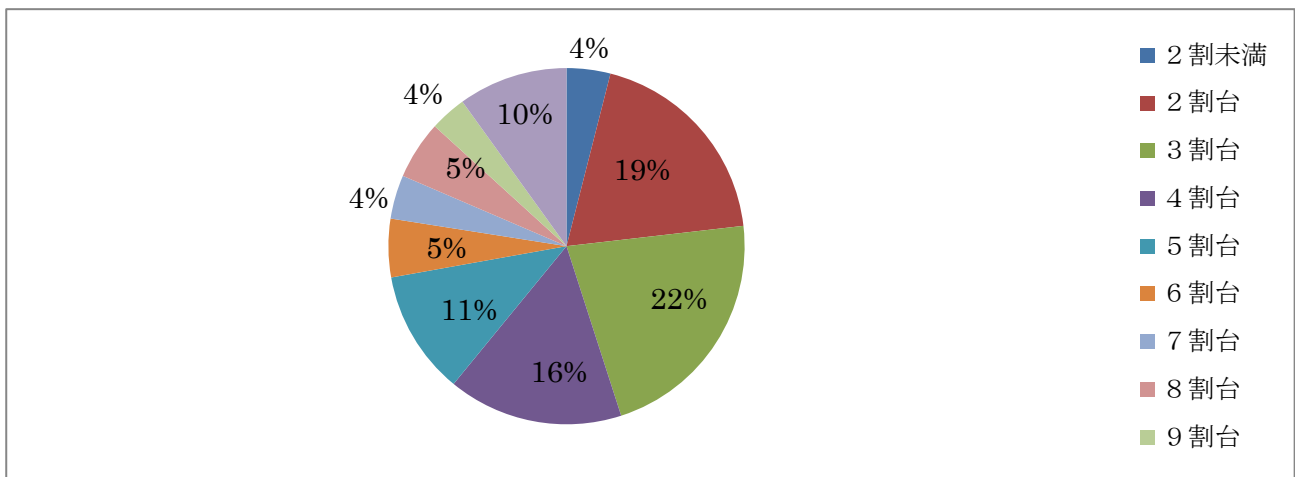
区 分	選 挙	輪 番	不 明
管理組合数	9	51	91

Ⅱ—3 総会開催月



開催月	1月	2月	3月	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	年2回	不明
組合数	6	16	15	18	45	14	2	8	5	2	9	5	2	4

Ⅱ—4 総会出席率

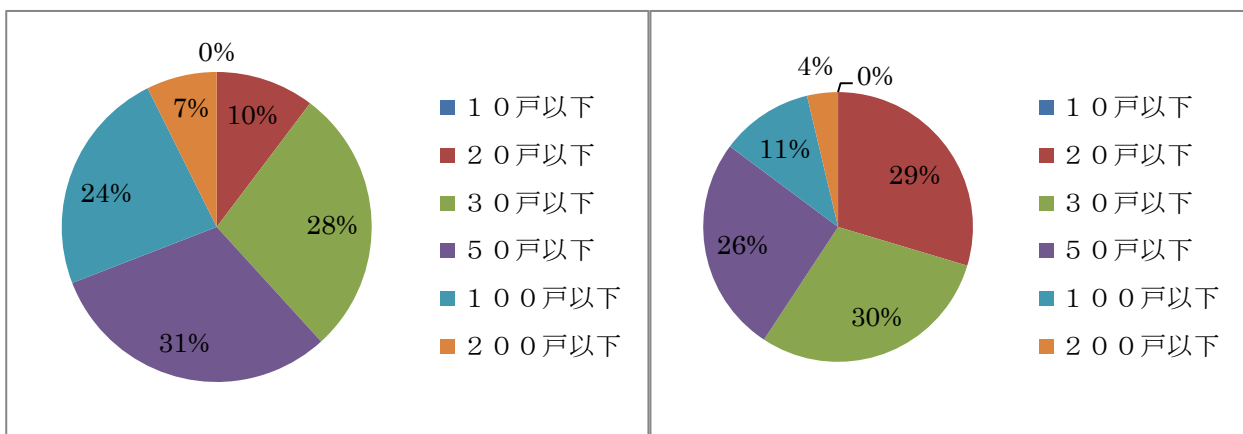


区分	2割未満	2割台	3割台	4割台	5割台	6割台	7割台	8割台	9割台	不明
組合数	6	29	33	24	17	8	6	8	5	15

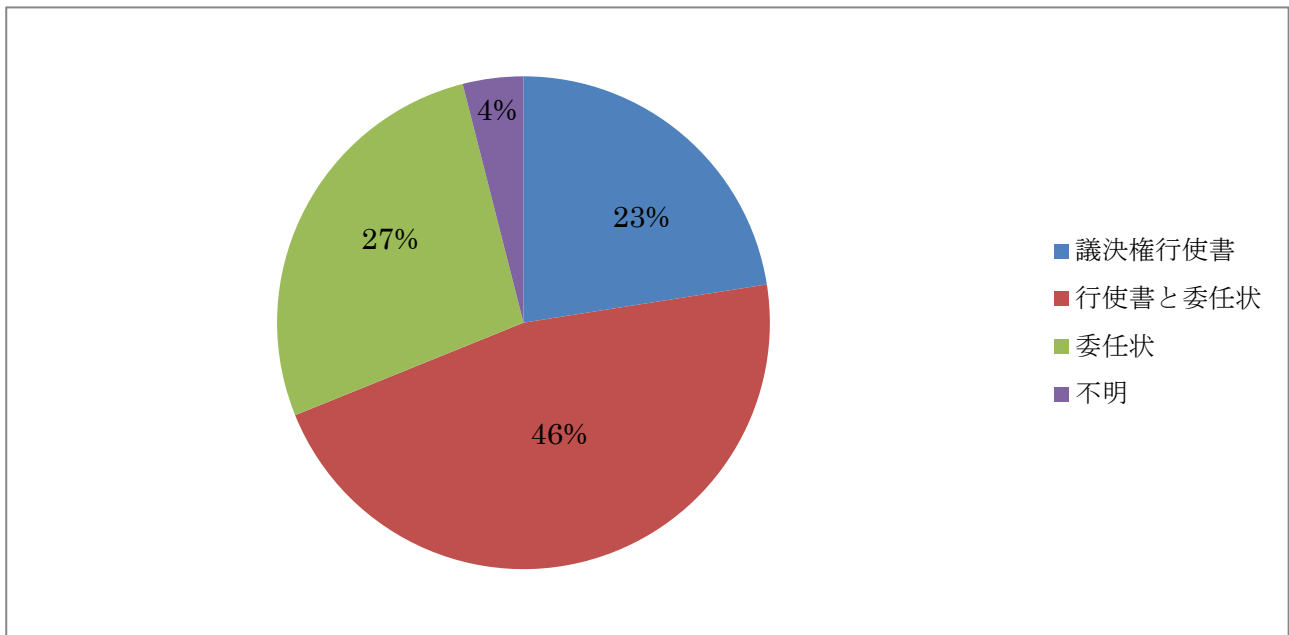
※ 総会出席率で比較すると、総じて戸数の少ない管理組合の方が高い傾向にある。

【総会出席率30%以下】

【総会出席率60%以上】



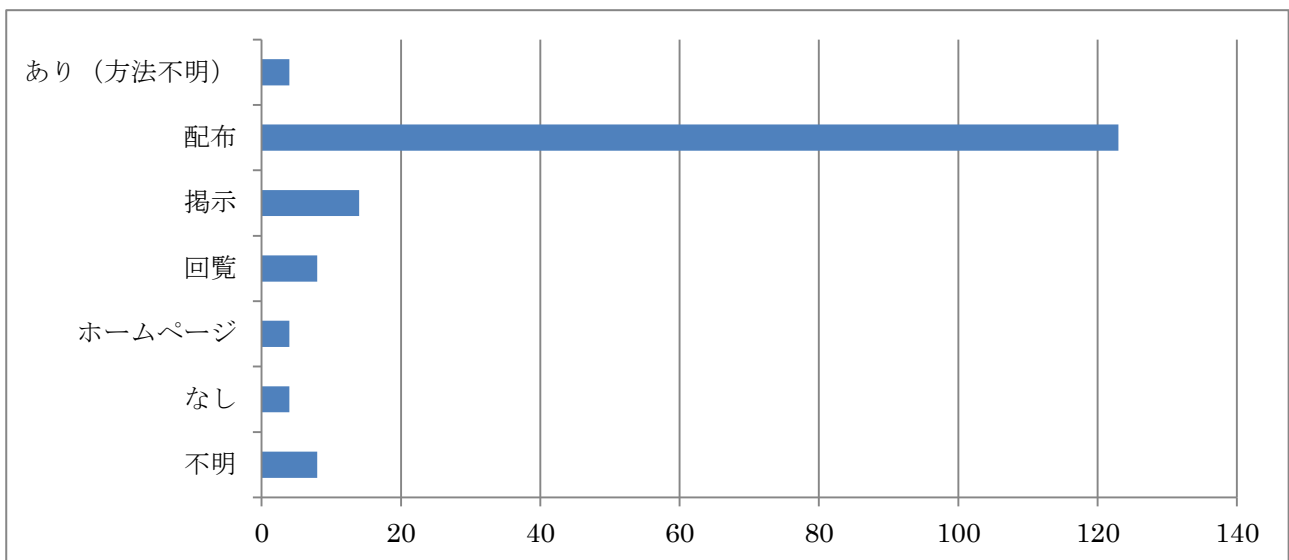
Ⅱ—5 欠席者議決方法



区 分	議決権行使書	行使書と委任状	委任状	不 明
管理組合数	3 4	7 0	4 1	6

※ 半数近くの管理組合が議決権行使書と委任状を併用しており、いずれかのみ管理組合も5割占めている。

Ⅱ—6 議事録の広報

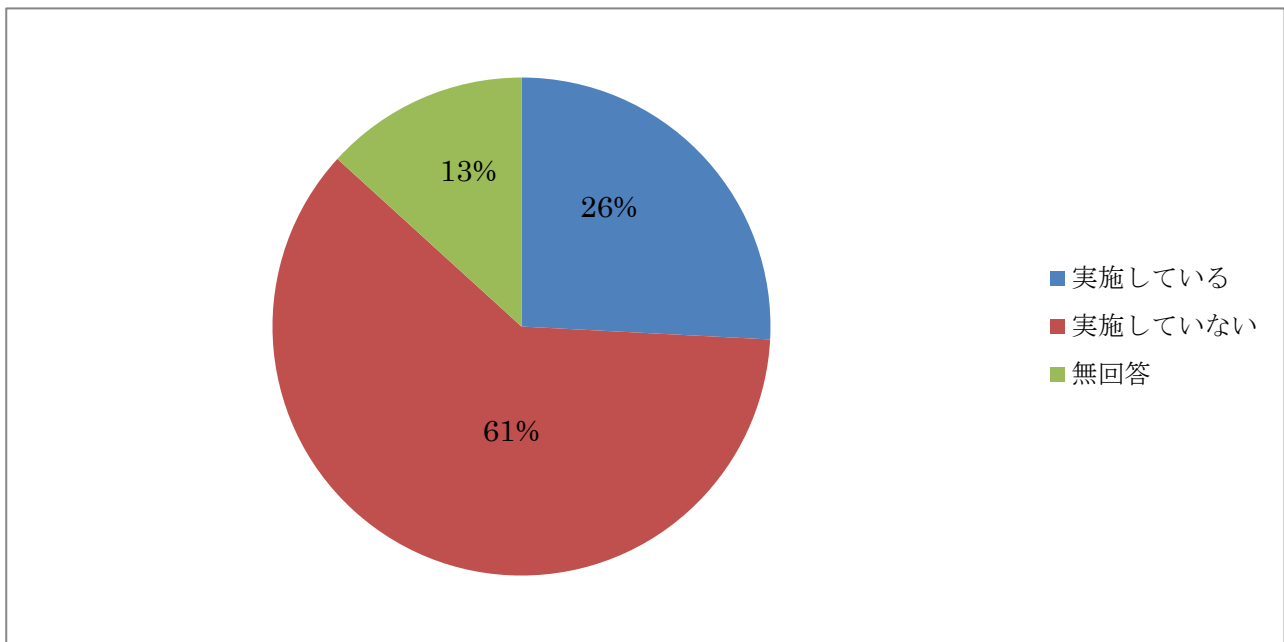


区 分	あり(方法不明)	配布のみ	掲示のみ	回覧のみ	ホームページ
管理組合数	4	1 1 3	4	4	4
区 分	掲示と配布	掲示と配布と回覧	広報なし	不 明	
管理組合数	6	4	4	8	

※ 8割を超える123管理組合が区分所有者に議事録を配布している。

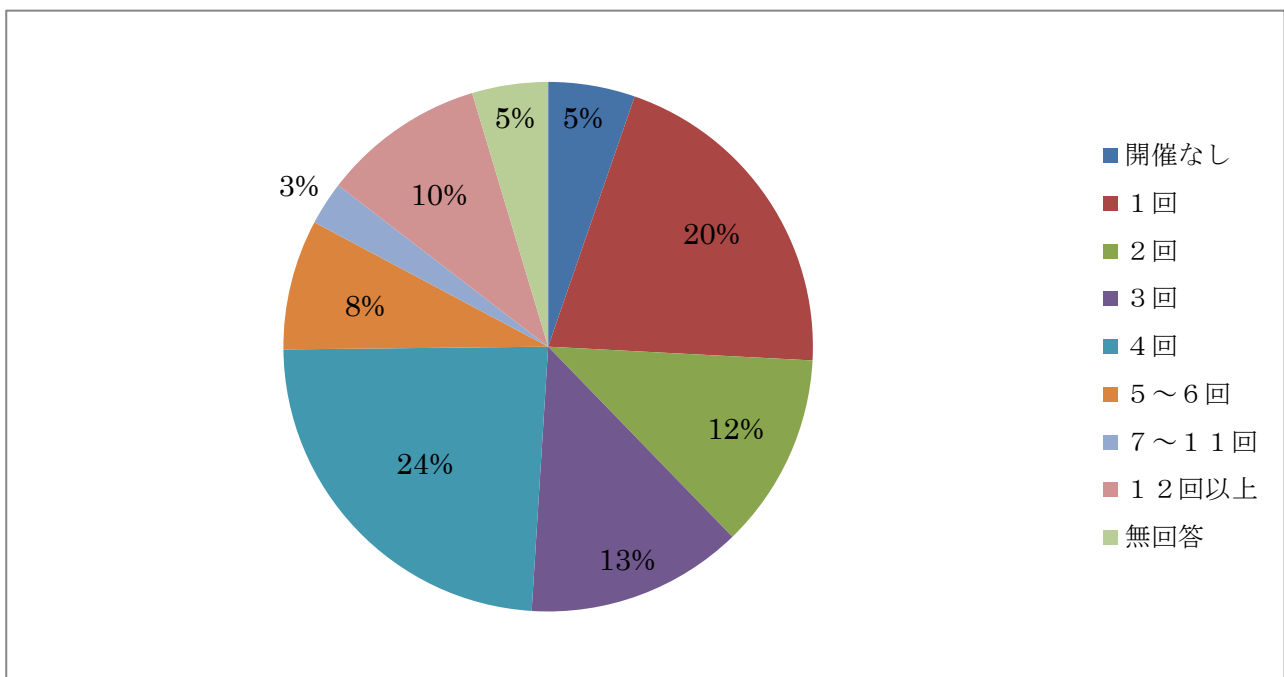
※ ホームページを活用しているとした管理組合は4組合。

Ⅱ—7 コミュニティ・交流（管理組合内や自治会との交流会）



区分	実施している	実施していない	無回答
管理組合数	39	92	20

Ⅱ—8 理事会の年間開催回数

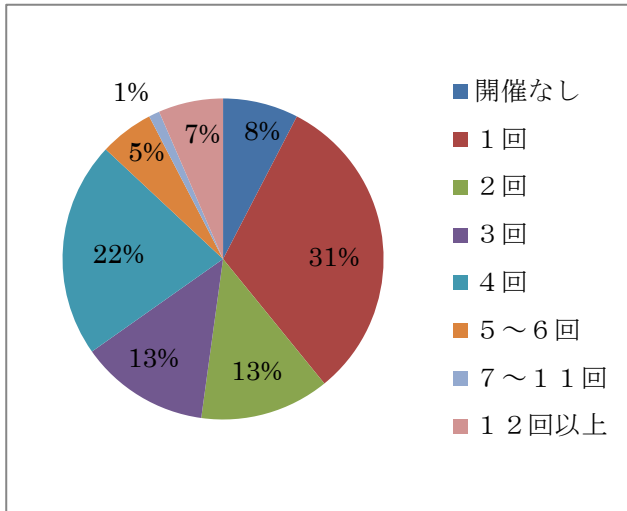


区分	開催なし	1回	2回	3回	4回	5～6回	7～11回	12回以上	無回答
組合数	8	31	18	20	36	12	4	15	7

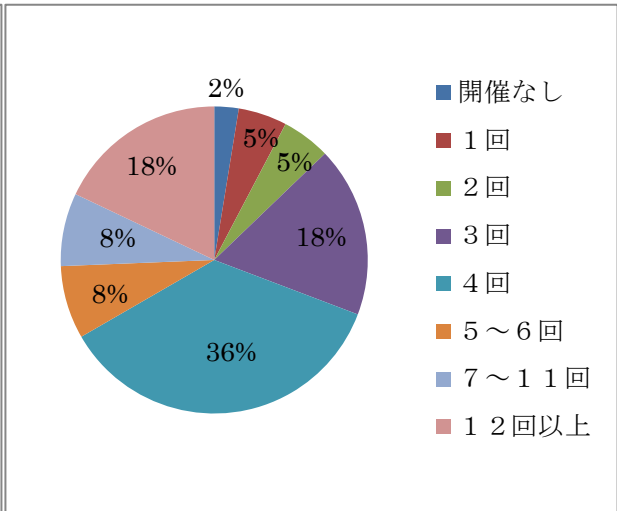
※ コミュニティ・交流行事を実施している管理組合と実施していない管理組合を比較すると、総じて実施している管理組合の方が理事会の開催回数が多い。

※ 規約改正している管理組合の方が総じて「していない」管理組合よりも開催回数が多い。

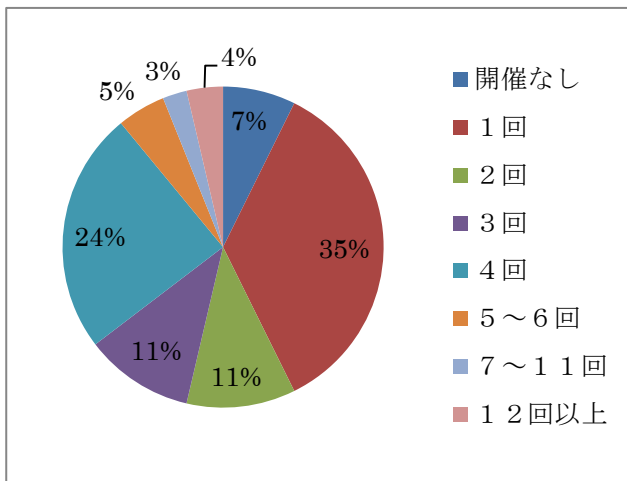
【交流行事を開催していない】



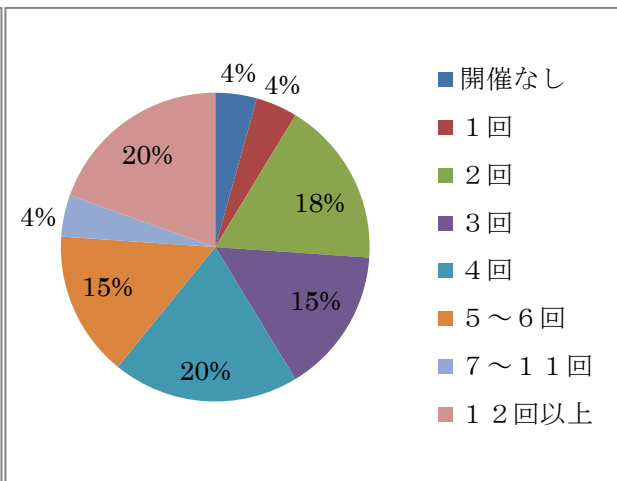
【交流行事を実施している】



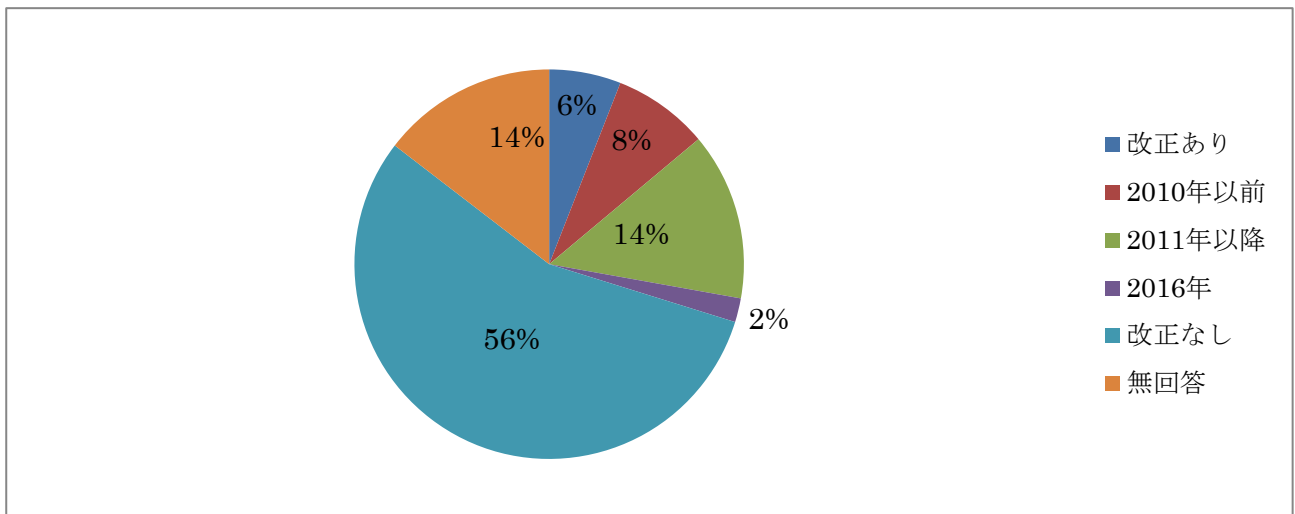
【規約改正していない】



【規約改正している】



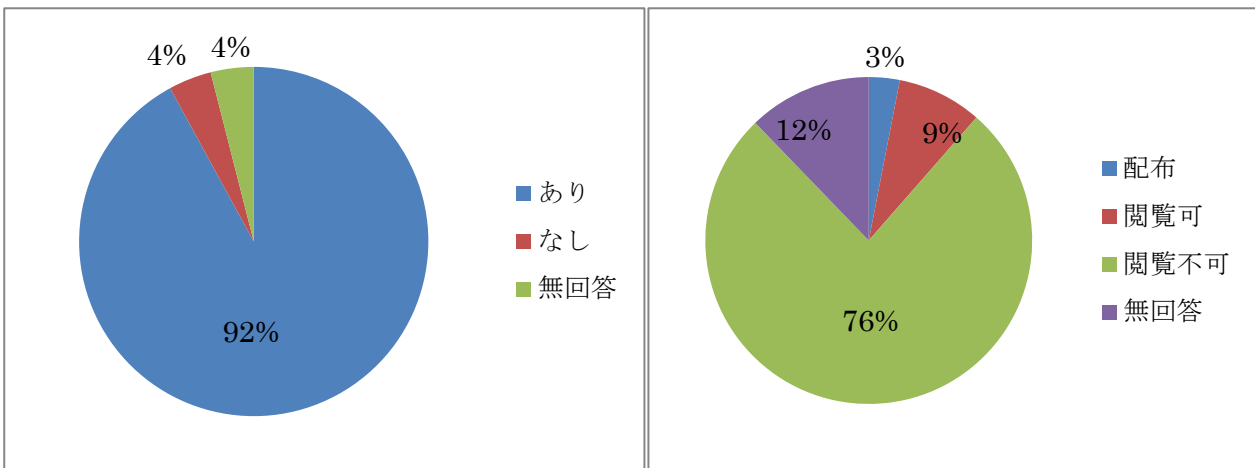
Ⅲ— 1 管理規約の改正状況



区分	改正時期不明	2010年以前	2011年以降	2016年改正	改正なし	無回答
管理組合数	9	12	21	3	84	22

※ 平成23年（2011年）の標準管理規約改正後に改正していない管理組合は80組合。

Ⅲ—２ 組合員名簿



(組合員名簿の有無)

区分	あり	なし	無回答
管理組合数	139	6	6

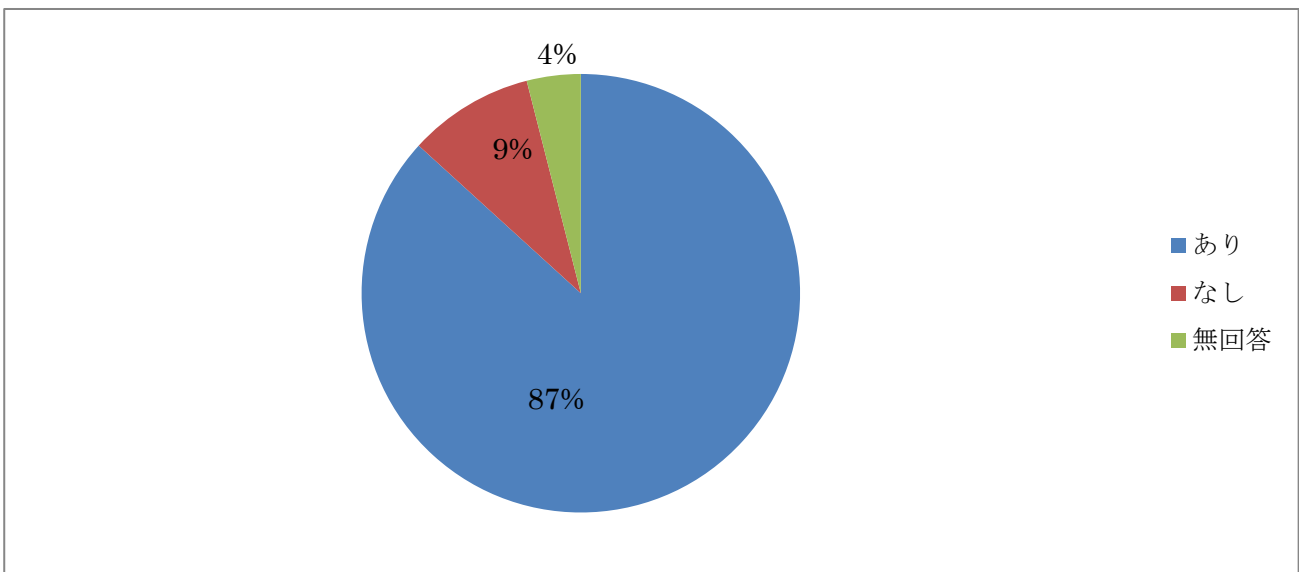
(閲覧の可否)

区分	配布している	閲覧できる	閲覧は認めない	無回答
管理組合数	4	11	100	16

※ 9割超の管理組合が組合員名簿を作成している一方、組合員名簿がないと回答した組合が6ある。組合員名簿は、総会の開催（案内送付や総会成立・議決要件の判断）に不可欠なため、これらの管理組合の総会・理事会運営には課題がある。

※ 名簿の閲覧を認めないとした管理組合が8割弱あるが、名簿の管理が管理会社任せになっていないかなど理事会としての確認や課題認識が必要。

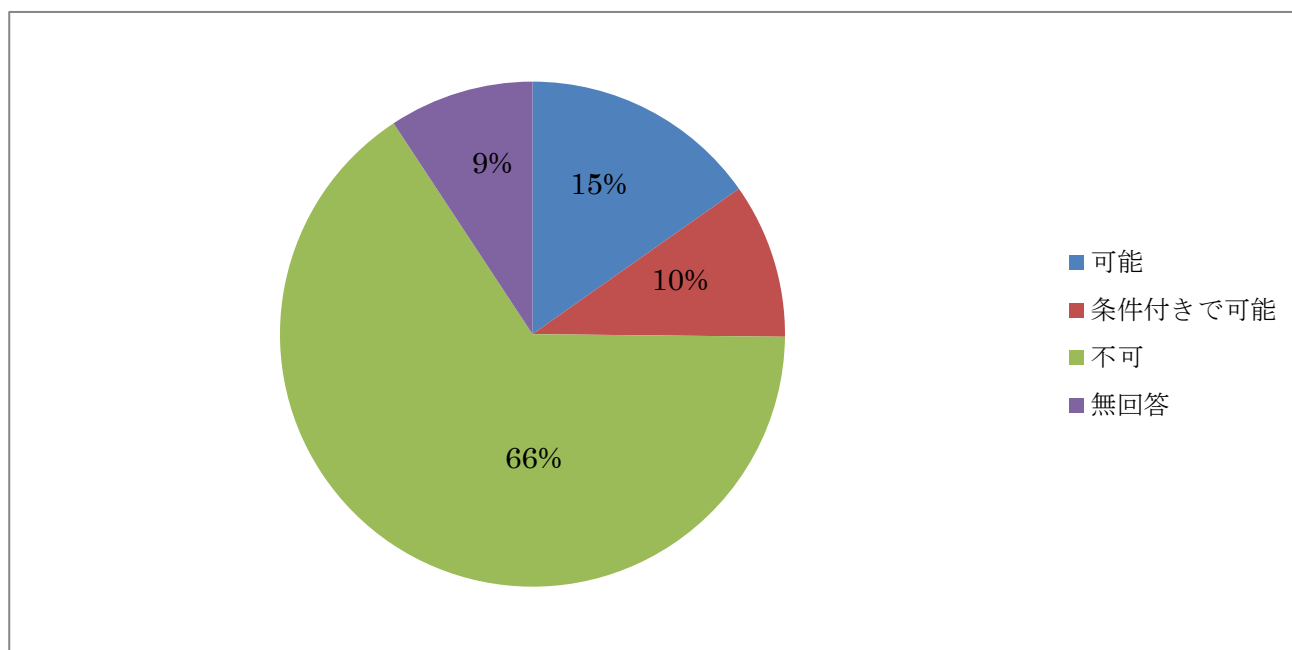
Ⅲ—３ 居住者名簿



区分	あり	なし	無回答
管理組合数	131	14	6

※ 居住者名簿は非常時の連絡体制をつくるために不可欠だが、ないと答えた組合が14ある。

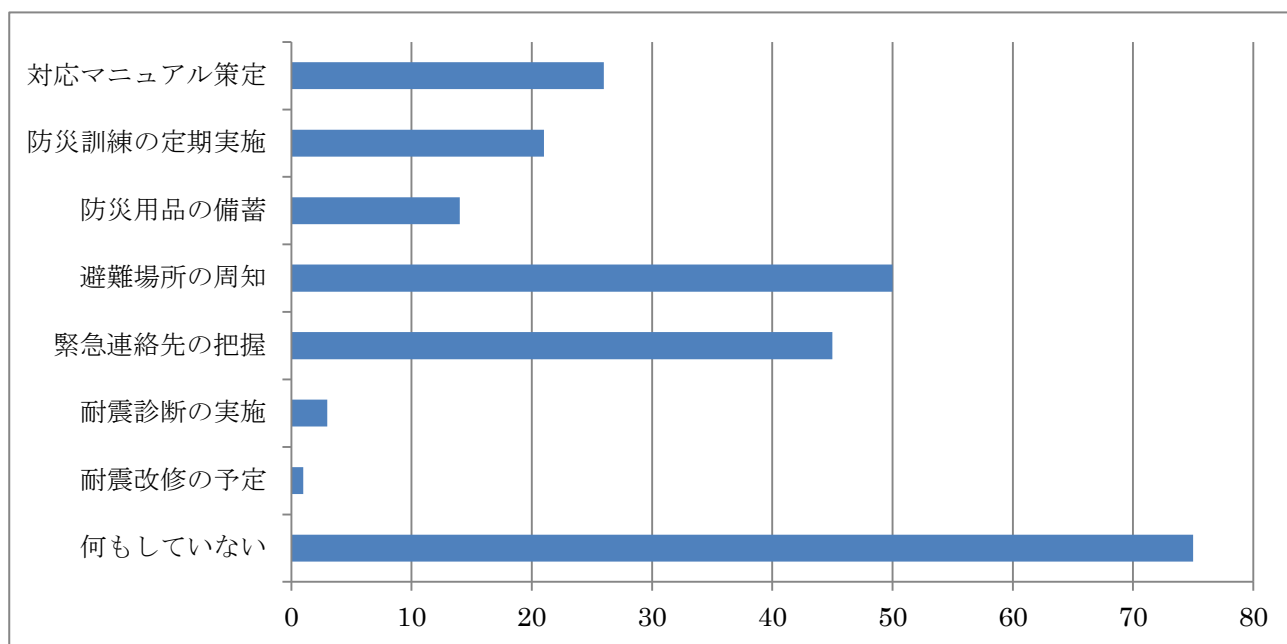
Ⅲ—４ ペットの飼育



区分	ペット飼育可能	条件付き飼育可能	ペット飼育不可	無回答
管理組合数	23	15	99	14

※ ペット飼育を認めていない99管理組合のうち築20年以上が69組合（50年以上：1、40年以上：6、30年以上：20）、うち42組合は原始規約のまま（規約改正を行っていない）であり、所有者・入居者の入れ替わりにより、潜在的なペット問題が生じている恐れがある。

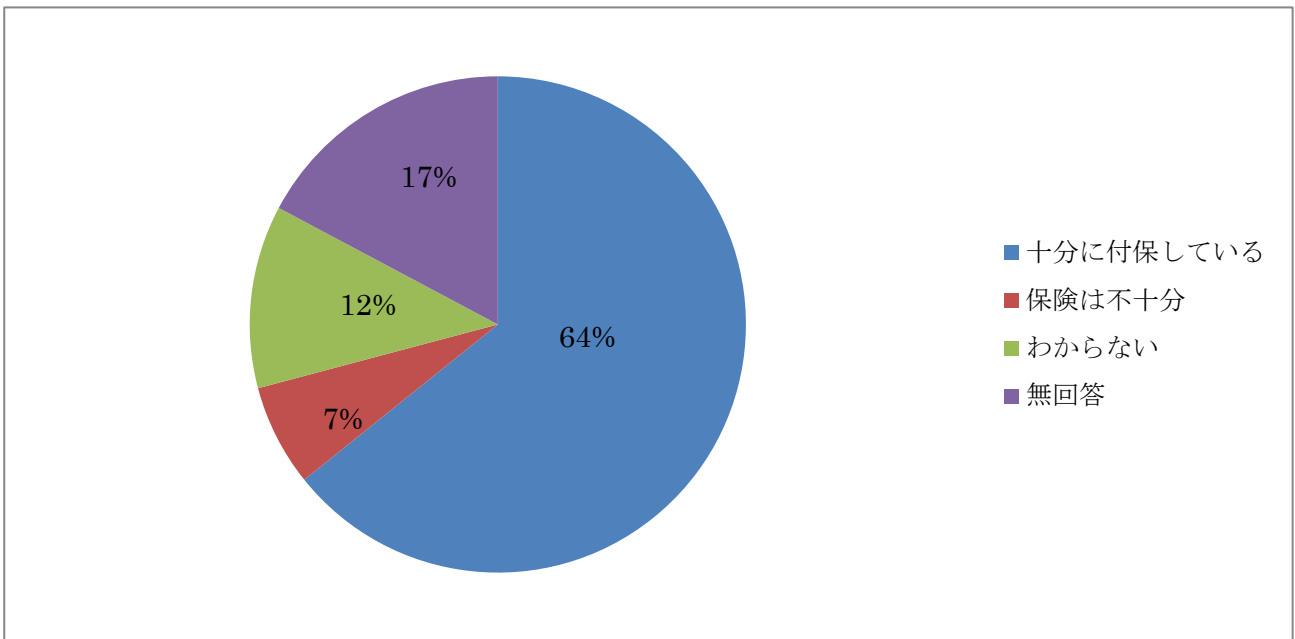
Ⅲ—５ 大規模災害への対応状況



区分	対応マニュアル	防災訓練の実施	防災用品の備蓄	避難場所の周知	緊急連絡先の把握	耐震診断の実施	耐震改修を計画	何もしていない
組合数	26	21	14	50	45	3	1	75

※ 昭和56年の新耐震基準以前の建物が26棟あるが、耐震診断は1棟のみ（耐震改修を予定）。

Ⅲ—6 地震保険を含む損害保険の付保

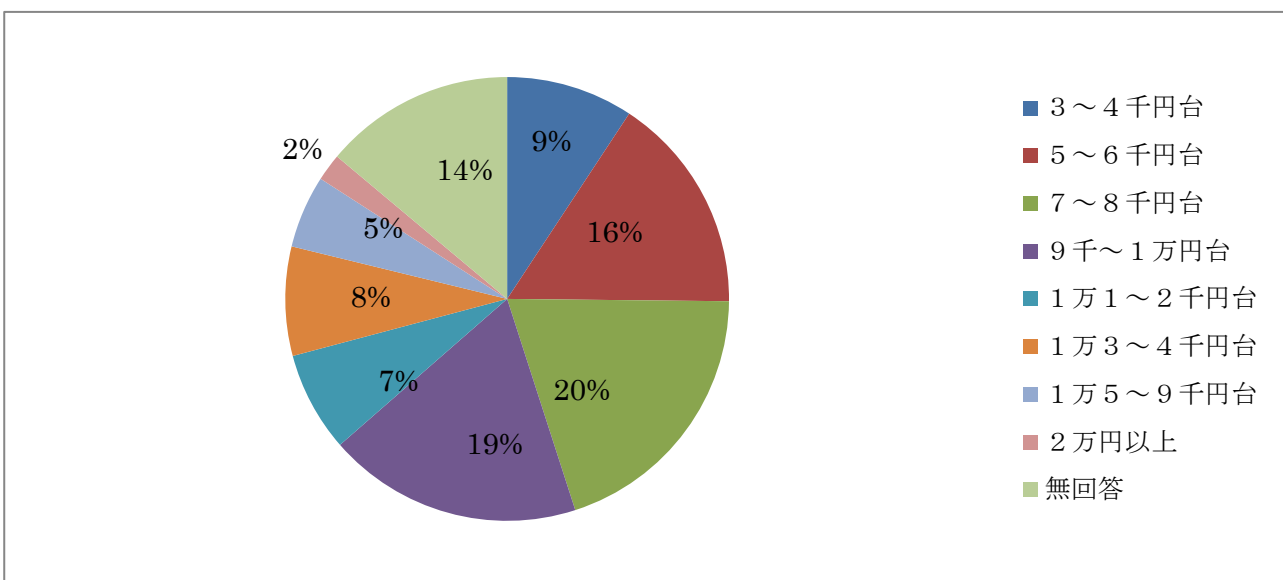


区分	十分に付保	保険加入は不十分	わからない	無回答
管理組合数	97	10	18	26

※ 3分の2の管理組合が、地震保険も含めて十分な損害保険に加入しているとしている一方、不十分あるいは分からないと回答した組合も2割弱あった。

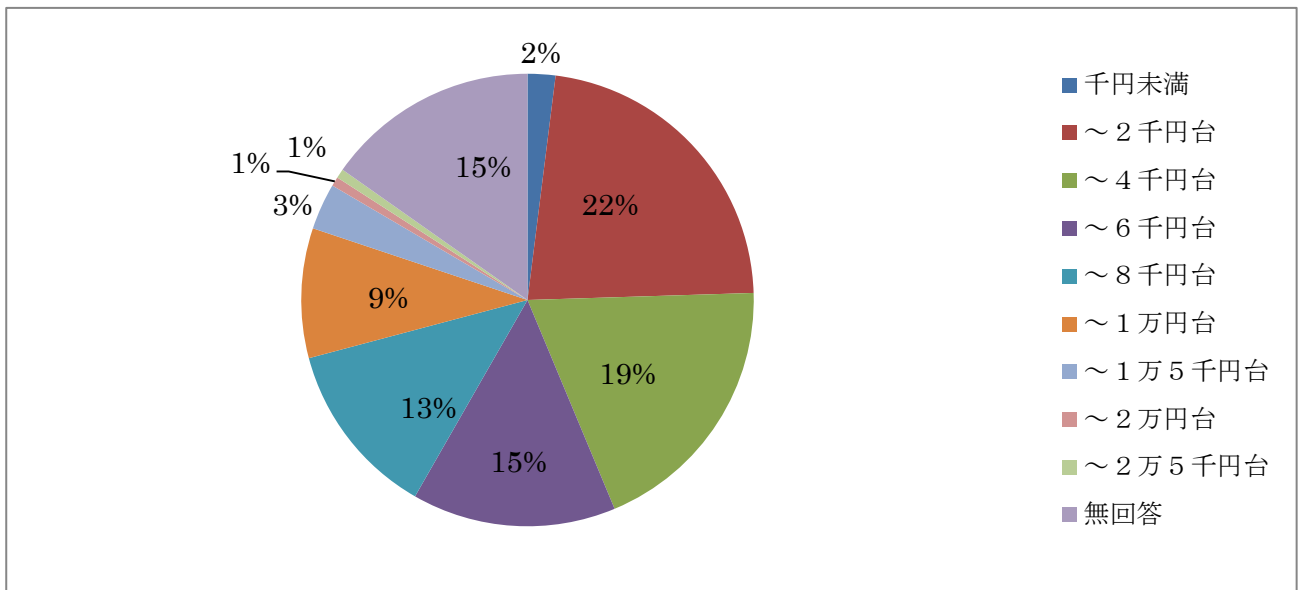
※ 平成28年熊本地震関連で県内のマンション約140管理組合が地震保険給付申請を行ない、約80棟が一部損、5棟が半損の認定を受け保険金を受給している。また熊本では数棟が全壊（全損）の給付を受けており、大規模震災に備え共有部分・住戸部分それぞれの加入状況の確認も必要。

Ⅳ—1 管理費（1戸当たり平均月額）



区分	3千円台	4千円台	5千円台	6千円台	7千円台	8千円台	9千円台	10千円台	11千円台	
組合数	6	8	8	16	20	10	15	13	4	
12千円台	13千円台	14千円台	15千円台	16千円台	17千円台	18千円台	19千円台	2万円以上	無回答	
	7	7	5	1	1	3	2	1	3	21

Ⅳ—２ 修繕積立金（１戸当たり平均月額）

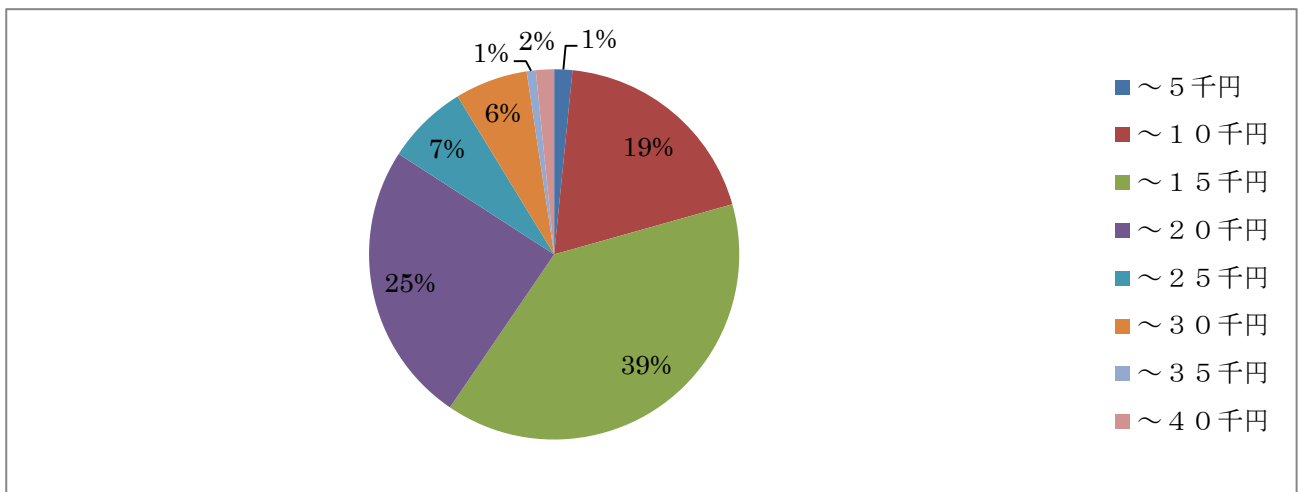


区 分	千円未満	千円台	2千円台	3千円台	4千円台	5千円台	6千円台	7千円台	8千円台
組合数	3	18	16	14	15	5	17	10	9
区 分	9千円台	10千円台	11千円台	12千円台	13千円台	14千円台	18千円台	21千円台	無回答
組合数	6	8	1	1	1	2	1	1	23

※ 修繕積立金が月5千円未満の66管理組合のうち、築50年超（1）、40年超（6）、30年超（12）、20年超（19）となっている。

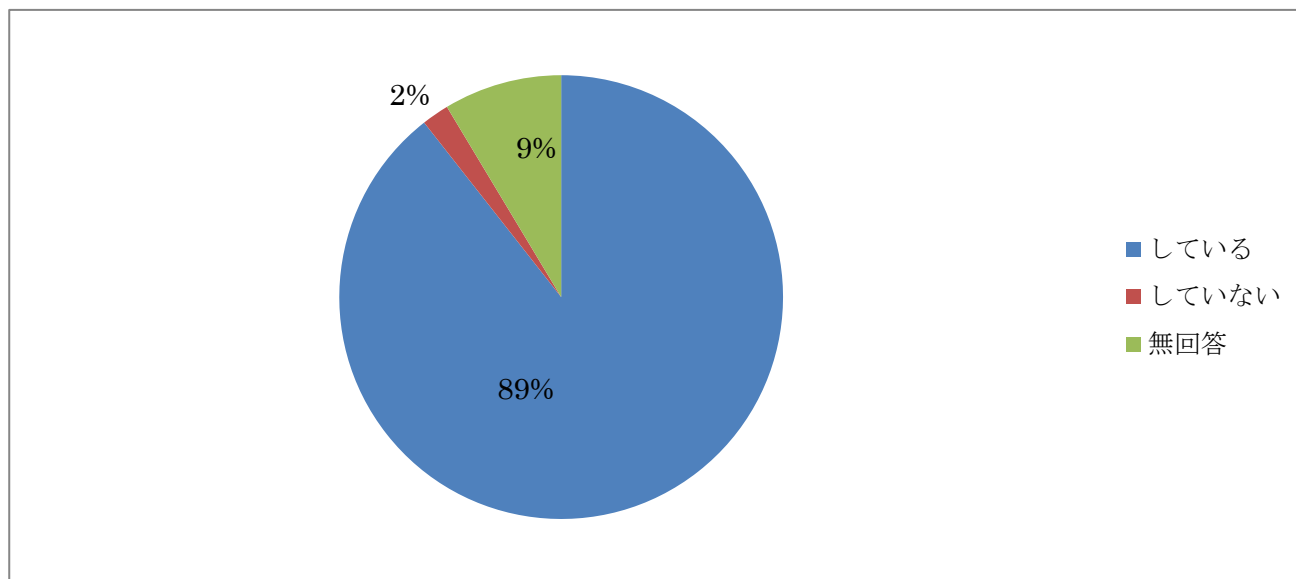
※ 修繕積立金が月5千円未満の66管理組合のうち44組合に平置き駐車場があり（うち9組合は機械式併用）、駐車場使用料を修繕積立金に繰り入れている可能性がある。

【管理費と修繕積立金の平均額の合計】



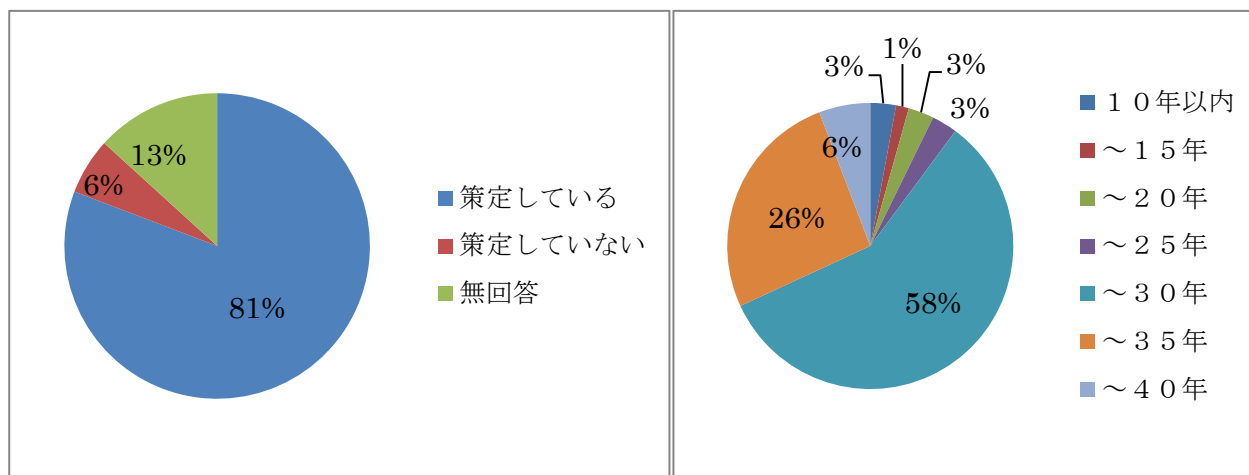
金 額	4千円台	5千円台	6千円台	7千円台	8千円台	9千円台	10千円台	11千円台	12千円台
組合数	2	3	4	3	9	5	3	15	8
13千円台	14千円台	15千円台	16千円台	17千円台	18千円台	19千円台	20千円台	21千円台	22千円台
14	9	9	9	7	3	3	0	2	4
23千円台	24千円台	25千円台	26千円台	27千円台	28千円台	29千円台	33千円台	36千円台	37千円台
1	2	2	2	2	1	1	1	1	1

IV—3 区分経理(管理費会計と修繕積立金会計を区分しているか)



区分	区分している	区分していない	無回答
管理組合数	135	3	13

IV—4 長期修繕計画



(長期修繕計画策定の有無)

区分	策定している	策定していない	無回答
管理組合数	122	9	20

(長期修繕計画の策定期間)

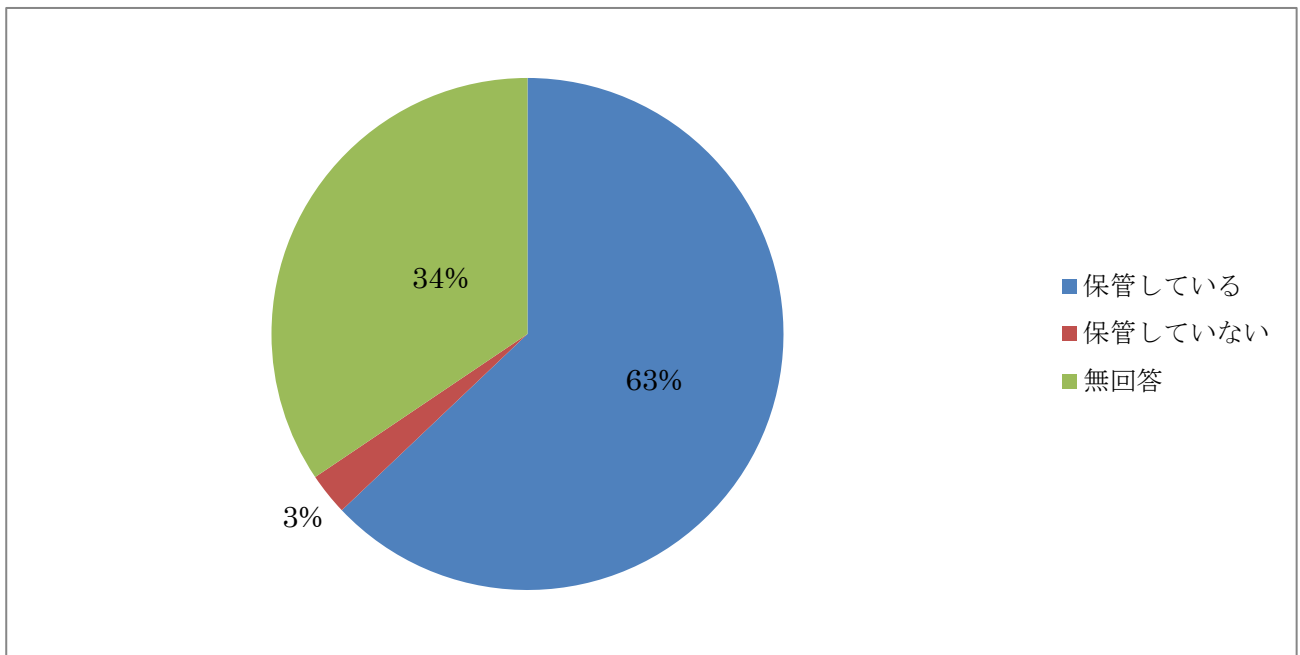
※ 回答のあった69組合の内訳

10年以内	15年	20年	25年	27年	30年	35年	36年	37年	40年
2	1	2	2	1	39	18	1	1	2

※ 平成20年に国土交通省が策定した「長期修繕計画作成ガイドライン」では、計画期間が大規模修繕工事2回を含む25年以上で5年程度ごとの見直しが望ましいとされている。

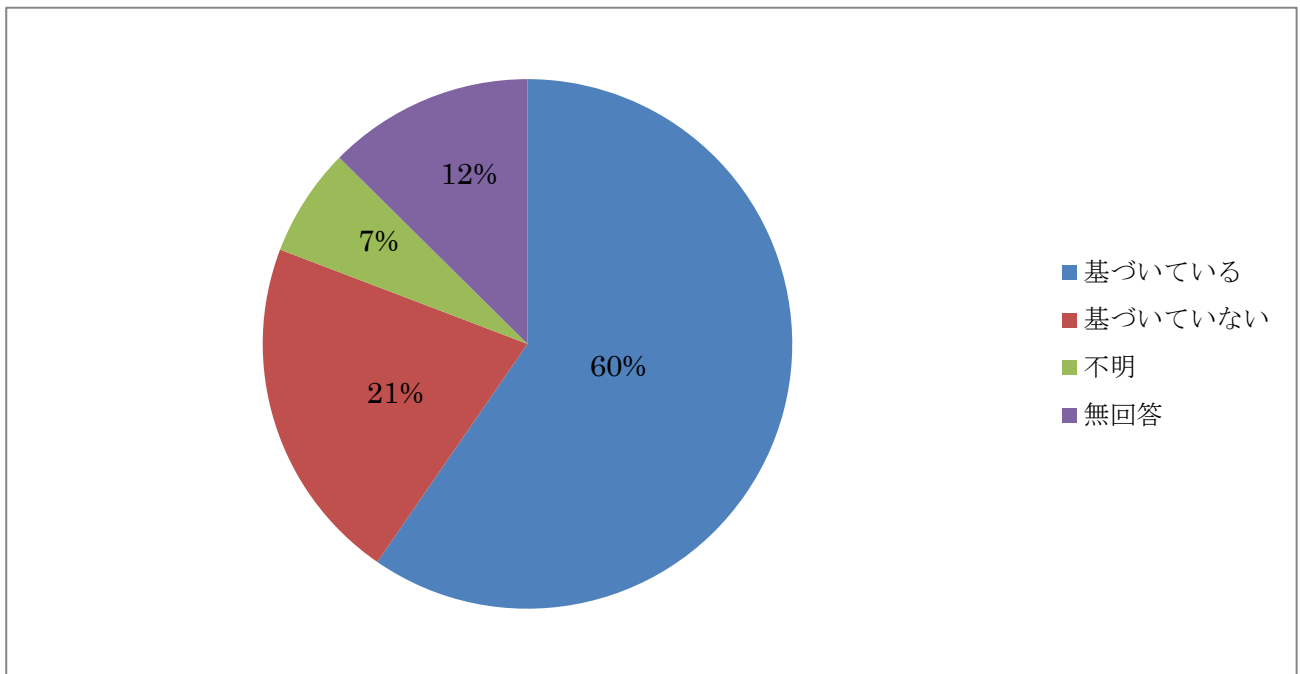
※ 8割強の管理組合が長期修繕計画を策定しているが、2割弱の組合が未策定または不明と答え、策定している管理組合のうち1割弱の組合は25年未満となっている。

IV—5 設計図・修繕履歴を保管しているか



区 分	保管している	保管していない	無回答
管理組合数	95	4	52

IV—6 修繕積立金は長期修繕計画に基づいているか

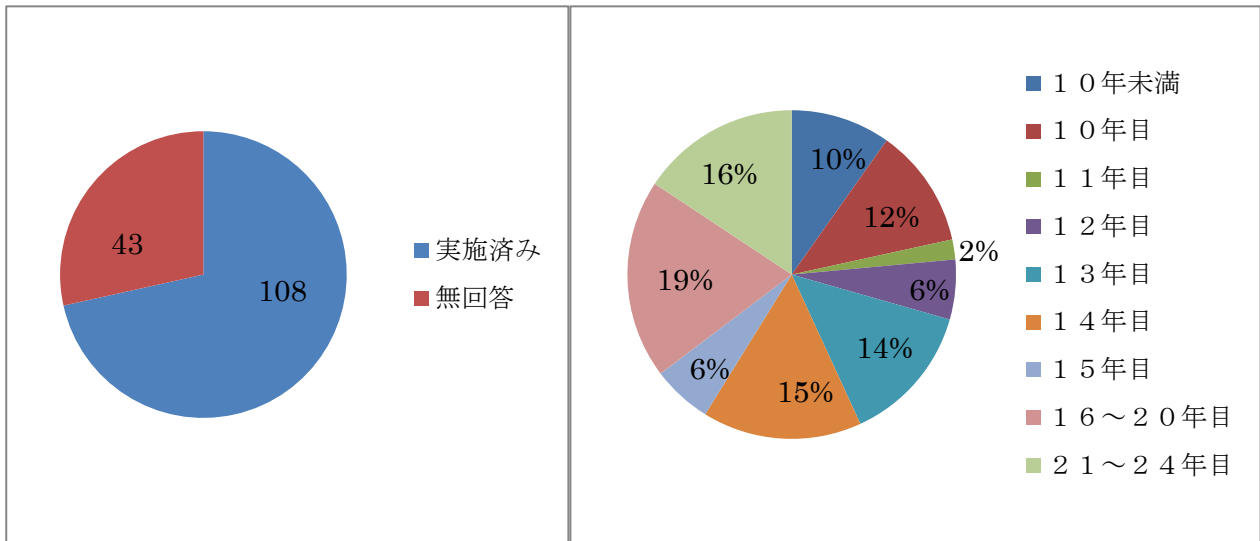


区 分	基づいている	基づいていない	不 明	無回答
管理組合数	90	32	10	19

※ 修繕積立金が長期修繕計画に基づいていない32管理組合のうち築40年以上（3組合）、築30年以上（6組合）、築20年以上（10組合）、築15年以上（8組合）と、2回目、3回目の大規模修繕工事期を控える管理組合が8割を超えている。

※ 基づいていない管理組合で修繕積立金5千円未満が20組合（うち9組合は2,500円未満）。

IV—7 計画修繕工事の実施



(1回目実施時期：築後)

※ 回答：51組合

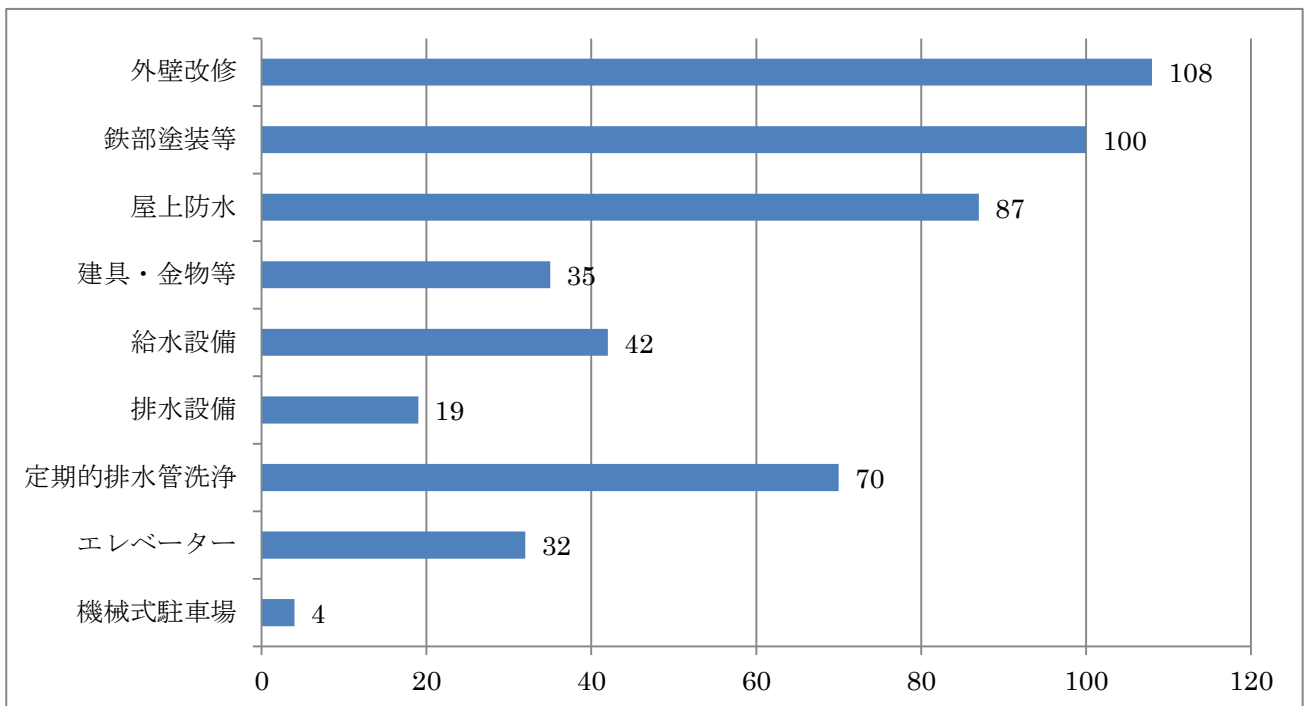
区分	10年未満	10年目	11年目	12年目	13年目	14年目	15年目	16年目
組合数	5	6	1	3	7	8	3	2
区分	17年目	18年目	19年目	20年目	21年目	22年根	23年目	24年目
組合数	1	5	1	1	4	1	1	2

(2回目実施時期：築後)

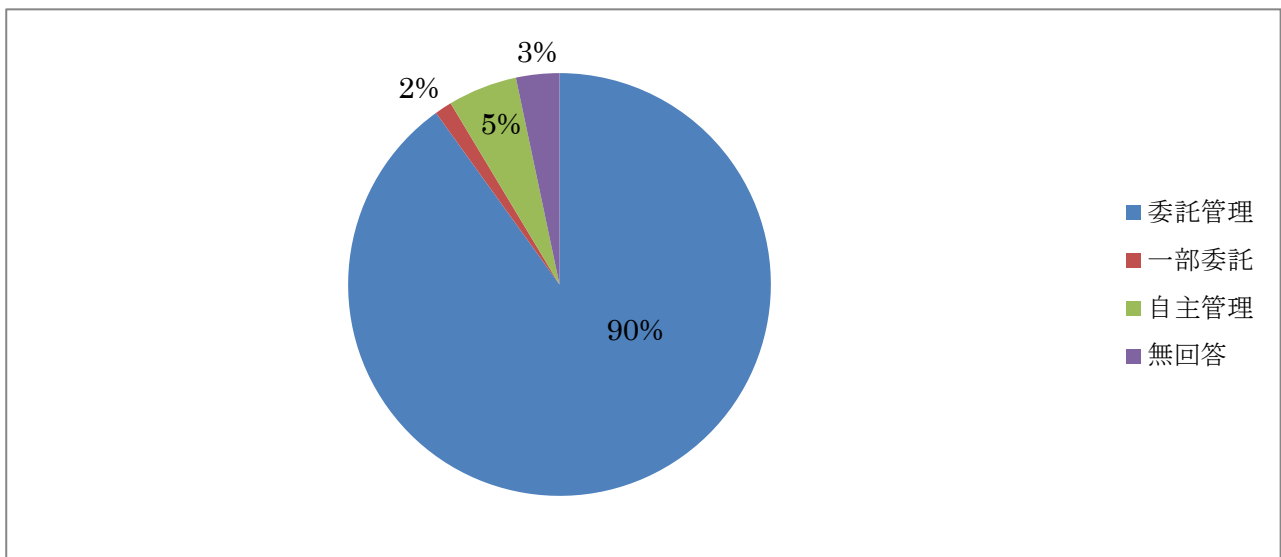
※ 回答：14組合

区分	22年目	23年目	24年目	25年目	27年目	28年目	30年目
組合数	2	1	1	2	5	1	2

IV—8 計画修繕工事等実施個所

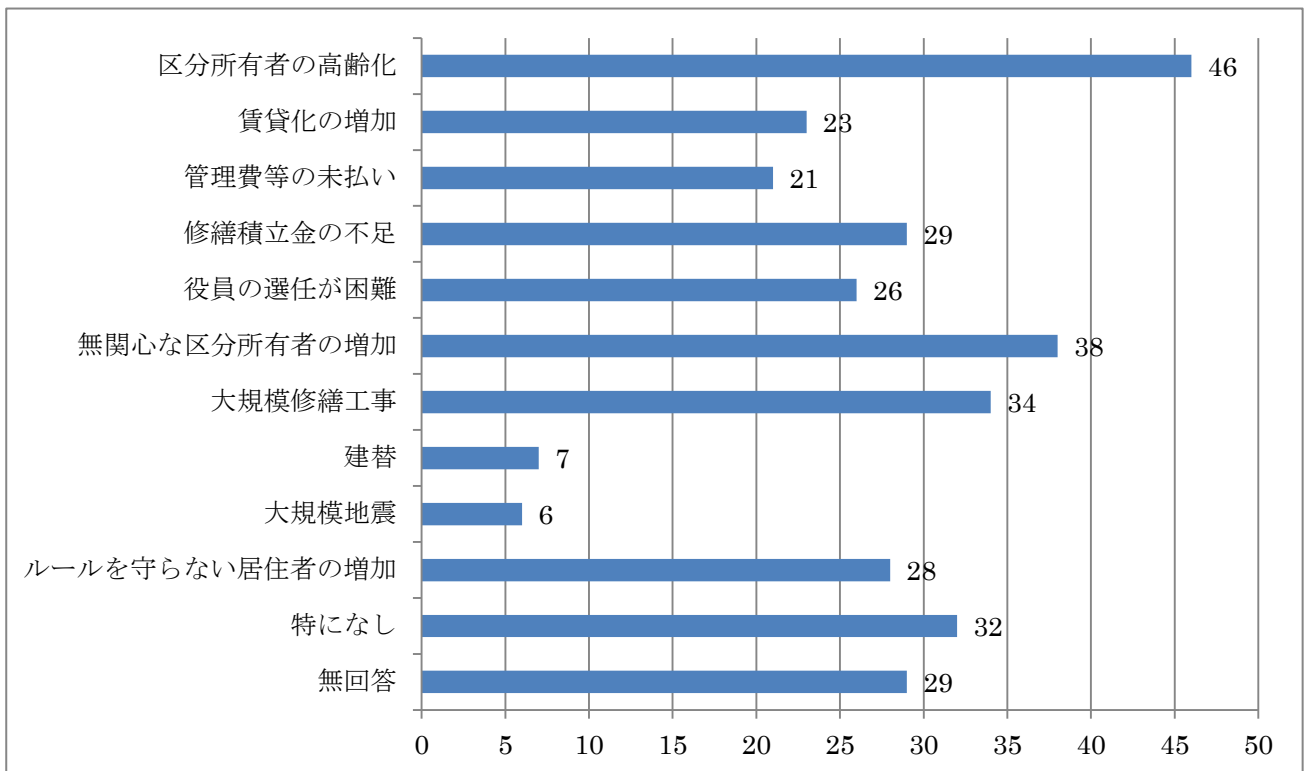


IV—9 管理形態



区 分	委託管理	一部委託管理	自主管理	無回答
管理組合数	136	2	8	5

V 管理組合運営での課題や将来の不安



- ① 区分所有者の高齢化： 46組合 (51%)
40年以上 (6組合)、30年以上 (9組合)、20年以上 (18組合)、10年以上 (11組合)、10年未満 (2組合)
- ② 無関心な区分所有者の増加： 38組合 (42%)
- ③ 大規模修繕工事： 34組合 (38%)
1回目 (26組合)・2回目 (8組合)
- ④ 修繕積立金の不足： 29組合 (32%)
1万円未満 22組合 (うち5千円未満：10組合)
- ⑤ ルールを守らない居住者の増加： 28組合 (31%)