

マンション管理組合アンケート調査

アンケートご協力をお願い

時下、ますますご清祥のこととお喜び申し上げます。

日頃から福岡市の住宅行政にご協力いただき、誠にありがとうございます。

さて、マンションの維持・管理を行っておられる皆さまにおかれましては、日々様々な課題などを抱えておられることと思います。福岡市では、居住者の高齢化や建物の老朽化など、マンションの実態を詳細に把握し、マンション管理の支援策を探るため、5年ごとにアンケート調査を実施しております。

アンケートは、ご回答しやすいように工夫させていただいておりますので、お忙しいところ大変恐縮ですが、本調査へのご理解とご協力をお願い申し上げます。

なお、本調査は統計的データとして収集するもので、個々の内容を公表することはありません。

令和3年4月

《調査主体(お問い合わせ先)》

福岡市住宅都市局住宅部住宅計画課 住宅計画係 担当:上片野、川原

TEL:092-711-4598 FAX:092-733-5589

《ご回答にあたってのお願い》

- ・ご回答は**理事長様**にお願いいたします。ご都合が悪い場合は他の役員の方等が代理でご記入ください。
- ・回答方法は**該当する番号に○印**をつけるのが基本ですが、**数値等**を記入する質問もあります。また、「その他（ ）」に該当する場合は、（ ）内に内容をご記入ください。
- ・正確な回答が分からない場合は、**概略でご回答**いただいても構いません。
- ・この調査に関して疑問の点、不明の点などありましたら、上記の**お問い合わせ先**までご連絡ください。
- ・ご記入いただきました調査票は、同封の返信用封筒に入れて、**切手を貼らずに4月30日(金)**までにお近くの郵便ポストにご投函ください。

回 答 者 氏 名		
回 答 者 の 役 職 等	1. 管理組合 理事長 2. 管理組合 役員等 3. 管理会社 社員 4. その他（ ）	
回 答 者 の 連 絡 先	TEL :	FAX :

整理番号

※本アンケート調査は、**分譲マンションを対象**としております。**賃貸マンション等**で、調査票を受け取られた場合は、福岡市の調査対象リストから削除するため、お手数ですが、**①調査対象でない理由(賃貸マンションである等)**、**②マンション名**、**③所在地** をご連絡下さい。ご連絡頂く際は、同封の返信用封筒(切手不要)をご利用になるか、上記**お問い合わせ先**へお電話下さい。

1. マンションの概要について

問1 管理しているマンションについて教えてください。				
マンション名				
所在地（住所）	福岡市	区	（町名）	丁目 番 号
用途	1. 住居専用 2. 住居と店舗・事務所等の複合 3. その他（ ）			

問2 単棟型か団地型について教えてください。（該当する方についてお答えください。）				
1. 単棟型マンション				
総戸数	階数	竣工時期		
()戸	()階建て	1. 昭和47年以前 2. 昭和48～51年 3. 昭和52～56年 4. 昭和57～59年	5. 昭和60～64年 6. 平成元年～4年 7. 平成5～9年 8. 平成10～14年	9. 平成14～19年 10. 平成20～24年 11. 平成25年以降
2. 団地型マンション				
総戸数	階数	竣工時期		
()棟 ()戸	()階～ ()階建て	1. 昭和47年以前 2. 昭和48～51年 3. 昭和52～56年 4. 昭和57～59年	5. 昭和60～64年 6. 平成元年～4年 7. 平成5～9年 8. 平成10～14年	9. 平成14～19年 10. 平成20～24年 11. 平成25年以降

＜ここからは、団地型の場合も管理組合全体としてお答えください＞

※回答が難しい項目については、可能な範囲でご記入下さい。（空欄のままでも構いません）

2. マンション居住者の状況について

問3 所有者自身で居住していない住戸（賃貸化している住戸）はどのくらいですか。			
1. 0%	2. 10%未満	3. 20%未満	4. 30%未満
5. 40%未満	6. 50%未満	7. 50%以上	8. 不明

問4 空室の割合はどのくらいですか。			
1. 0%	2. 10%未満	3. 20%未満	4. 30%未満
5. 40%未満	6. 50%未満	7. 50%以上	8. 不明

問5 管理組合員はどの年齢層が最も多いですか。
1. 高齢層（60歳以上） 2. 中年層（40歳以上～60歳未満） 3. 若年層（40歳未満） 4. 不明

問6 管理組合員はどの世帯構成が最も多いですか。		
1. 単身世帯	2. 夫婦のみ世帯	3. ファミリー世帯※ ¹
4. その他（ ）	5. 不明	

※1 ファミリー世帯：親、子、祖父母、孫のように世代の違う年齢層で構成される世帯

問7 単身で、かつ高齢者（65歳以上）の方が居住している戸数はどのくらいですか。			
1. 0%	2. 10%未満	3. 20%未満	4. 30%未満
5. 40%未満	6. 50%未満	7. 50%以上	8. 不明

3. 施設・設備の概要について

問8 マンションの施設、設備について教えてください。		
①管理室等	1. あり 2. なし	
②管理組合ポスト	1. あり 2. なし	
③集会室	1. あり 2. なし	
④エレベーター	1. あり（ ）基 2. なし	
⑤バリアフリーの実施状況 （※複数回答可）	1. 建物出入口・共用廊下等の段差解消 2. 共用階段・廊下等の手すり設置 3. 車椅子が通れる幅の確保	4. 建物出入口への自動ドアの設置 5. エレベーター内に手すり設置 6. いずれも実施していない

4. 駐車場・駐輪場関係について

問9 あなたのマンションに駐車場はありますか。	
1. ある 2. ない	
【問9で「1. ある」と答えた方】	
問9-1 機械式駐車場はありますか。	
1. ある 2. ない	
問9-2 駐車場の台数は適当だと思いますか。	
1. 適当である 2. 過剰である 3. 不足している	
問9-3 駐車場収入の使用用途について教えてください。	
1. 管理費に全額を充当 3. 管理費・修繕積立金のそれぞれに一定割合を充当	2. 修繕積立金に全額を充当 4. その他（ ）

問 10 あなたのマンションに駐輪場はありますか。		
1. ある 2. ない		
【問 10 で「1. ある」と答えた方】		
問 10-1 駐輪場代を徴収していますか。		
1. している 2. していない		
問 10-2 駐輪場の台数は適当だと思いますか。		
1. 適当である 2. 過剰である 3. 不足している		

5. 管理組合の運営状況について

問 11 あなたのマンションには管理規約がありますか。	
1. ある 2. ない	
【問 11 で「1. ある」と答えた方】	
問 11-1 直近の管理規約の改正状況を教えてください。	
1. 5年以内に改正したことがある 2. 10年以内に改正したことがある 3. 10年以上前に改正したことがある	4. 一度も改正したことがない 5. 不明

問 12 管理組合に居住者名簿はありますか。 <u>(賃借人を含む)</u>	
1. ある 2. ない	
【問 12 で「1. ある」と答えた方】	
問 12-1 居住者名簿を更新していますか。	
1. 更新している 2. 更新していない 3. 不明	

問 13 管理組合の総会（理事会を除く）を毎年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	
【問 13 で「1. 開催している」と答えた方】	
問 13-1 管理組合員の出席状況について教えてください。 <u>(委任状及び議決権行使者を含む)</u>	
1. ほぼ、全員が出席 2. ほぼ、75%以上が出席 3. ほぼ、50%以上が出席	
問 13-2 管理組合員の <u>実出席状況</u> について教えてください。 <u>(会場に実際に出席した人)</u>	
1. ほぼ、100%が会場に出席 2. ほぼ、75%以上が会場に出席 3. ほぼ、50%以上が会場に出席	4. ほぼ、25%以上が会場に出席 5. ほぼ、10%以上が会場に出席 6. ほぼ、出席者はいない

問 14 総会の議事録は作成していますか。	
1. 作成している	2. 作成していない
【問 14 で「1. 作成している」と答えた方】	
問 14-1 議事録または議事の概要を周知していますか。	
1. 各戸に配布している	2. 配布せず、掲示板等に掲示している
3. 掲示も配布もしていない	4. その他（ ）
問 14-2 議事録の保管場所を教えてください。	
1. 集会室・管理事務室	2. 役員の自宅
4. 管理会社	3. 共用部スペース 5. その他（ ）

問 15 管理組合の役員について教えてください。			
役員	人数※ ¹	任期※ ²	役員報酬の有無
理事長	1 人	年	あり ・ なし
副理事長	人	年	あり ・ なし
理事	人	年	あり ・ なし
会計理事	人	年	あり ・ なし
幹事	人	年	あり ・ なし
その他（ ）	人	年	あり ・ なし

※1 対象となる役員がいない場合は0とご記入ください。

※2 対象となる役員はいるが、任期を決めていない場合は0とご記入ください。

問 16 理事の選出方法について教えてください。		
1. 立候補により選出	2. 推薦により選出	3. 輪番制
4. 立候補・推薦・輪番等の組み合わせ 5. その他（ ）		

問 17 管理規約による理事の被選資格について教えてください。（※複数回答可）		
1. 居住の組合員に限定	2. 居住していない組合員もなれる	3. 居住組合員の同居親族もなれる
4. 賃借人もなれる	5. 外部専門家もなれる	6. その他（ ）

問 18 理事の選任についてあてはまるのはどれですか。	
1. 理事の選任にそれほど苦労していない。	
2. なり手不足等が原因で、理事の選任に苦労することがある。	
3. なり手不足等が原因で、理事の選任にかなり苦労しており、定数を満たすことが困難である。	
4. その他（ ）	

問 19 理事会を開催していますか。	
1. ほぼ、1カ月に1回開催している 2. ほぼ、2～3カ月に1回開催している 3. ほぼ、半年に1回開催している	4. ほぼ、1年に1回開催している 5. 開催していない
【問 19 で「5. 開催していない」以外と答えた方】	
問 19-1 理事会への 理事の出席率 について教えてください。	
1. ほぼ、全員が出席	2. ほぼ、75%以上が出席
3. ほぼ、50%以上が出席	

問 20 理事会の議事録は作成していますか。	
1. 作成している	2. 作成していない
【問 20 で「1. 作成している」と答えた方】	
問 20-1 議事録 または 議事の概要 を周知していますか。	
1. 各戸に配布	2. 配布せず、掲示板等に掲示
3. 掲示も配布もしていない	4. その他（ ）

問 21 設計図書（竣工図）や構造設計書はどこに保管していますか。		
1. 集会室・管理事務室	2. 役員の自宅	3. 共用部スペース
4. 管理会社	5. その他（ ）	6. 保管していない
7. 不明		

問 22 専門委員会を設置したことはありますか。			
1. 設置したことがある	2. 設置したことはない	3. 検討中	4. 不明
【問 22 で「1. 設置したことがある」と答えた方】			
問 22-1 それはどのような内容についてですか。			
1. 修繕工事	2. 規約改正	3. マンション再生（建替え等）	
4. 訴訟関係	5. その他（ ）		

6. 管理委託について

問 23 管理会社にマンション管理業務を委託していますか。	
1. マンション管理の一部または全てを委託している	2. 委託していない

問 24 以下の業務はどのように実施されていますか。あてはまる欄に○印をつけてください。		
	管理会社に委託	管理組合で実施
① 組合会計の収入・支出の調定（予算案・決算案の作成等）		
② 管理費等の出納（収納・督促・保管・支払・帳簿管理等）		
③ 維持・修繕に関する企画・実施の調整 （長期修繕計画の作成・工事の実施等）		
④ 清掃業務（共用部分の清掃等）		
⑤ 建物・設備管理業務（建物、設備の法定点検等）		

7. 会計関係について

問 25 管理費と修繕積立金は区分して管理を行っていますか。	
1. 明確に区分	2. 区分は曖昧
3. 不足の場合は相互に融通	4. その他（ ）

問 26 管理費負担額の決定方法について教えてください。	
1. 専有面積の割合	2. 一律
3. その他（ ）	4. 不明

問 27 1戸あたりの管理費は月額いくらですか。また、1㎡当たりの額を教えてください。	
平均 約（ ）円／戸	約（ ）円／㎡

問 28 修繕積立金の徴収はありますか。	
1. ある	2. ない
【問 28 で「1. ある」と答えた方】	
問 28-1 1戸あたりの修繕積立金は月額いくらですか。また、1㎡当たりの額を教えてください。	
平均 約（ ）円／戸	約（ ）円／㎡
問 28-2 修繕積立金の額の決定方法について教えてください。	
1. 長期修繕計画に基づく必要額から算出	4. 分譲時に分譲会社が提示した額
2. 管理費の何%という方法で算出	5. その他（ ）
3. 他のマンションの例を参考に算出	6. 不明

問 29 区分所有者のうち管理費・修繕積立金等を滞納している住戸はどのくらいですか。	
1. 0%	2. 10%未満
3. 20%未満	4. 30%未満
5. 40%未満	6. 50%未満
7. 50%以上	8. 不明
【問 29 で「1. 0%」以外と答えた方】	
問 29-1 管理費・修繕積立金等の滞納費の総額はいくらですか。	
1. 10万円未満	2. 20万円未満
3. 30万円未満	4. 40万円未満
5. 50万円未満	6. 50万円以上
7. 不明	

8. 修繕・建替え関係について

問 30 長期修繕計画の作成状況について教えてください。			
1. 作成済	2. 作成を予定している		
3. 作成の予定はない	4. その他（ ）		
【問 30 で「1. 作成済」と答えた方】			
問 30-1 長期修繕計画は何年後までの計画となっていますか。			
1. 10 年未満	2. 15 年未満	3. 20 年未満	4. 25 年未満
5. 30 年未満	6. 30 年以上	7. 不明	
問 30-2 長期修繕計画の見直し状況について教えてください。			
1. 定期的に見直しをしている	2. 必要に応じて見直しをしている		
3. 見直しは行っていない	4. その他（ ）		
問 30-3 長期修繕計画を実行するための修繕積立金が、適切に積み立てられていますか。			
1. 修繕積立金は適切に積立てがされており、問題ない。			
2. 将来的に積立金が不足する可能性があるため、段階的な値上げを予定している。			
3. 将来的に積立金が不足する可能性があるが、段階的な値上げが困難であり問題に感じている。			
問 31 今までに大規模修繕を行ったことがありますか。			
1. ある	2. ない		
【問 31 で「1. ある」と答えた方】			
問 31-1 大規模修繕にかかる費用の調達はどうにされましたか。			
1. 修繕積立金を利用した	2. 臨時に修繕費用を徴収した		
3. 借入金によって調達した	4. その他（ ）	5. 不明	
問 31-2 大規模修繕時、どのように施工業者を決めましたか。			
1. 最初から特定の施工業者に依頼	2. 複数の施工業者について比較検討		
3. 管理会社に依頼	4. その他（ ）	5. 不明	
問 31-3 大規模修繕の際に苦労した点は何ですか。（※複数回答可）			
1. 修繕を行うかどうかの判断	2. 入居者等の修繕への同意	3. 業者の選定	
4. 費用の調達	5. その他（ ）	6. 特に苦労していない	
7. 不明			

問 32 は旧耐震基準マンション※の管理組合のみ教えてください。

※1981 年（昭和 56 年）6 月以前に建築確認を得て着工したマンション

※1981年（昭和56年）6月以前に建築確認を得て着工したマンション

問 32 耐震診断の実施状況について教えてください。

1. 実施したことがある 2. 実施したことがない 3. 不明

【問 32 で「1. 実施したことがある」と答えた方】

問 32-1 耐震診断を受けた後の対応について教えてください。

1. 耐震診断の結果、耐震性能があることを確認した。
2. 耐震診断の結果、耐震性能が不足しており、耐震改修を実施した（または実施予定）
3. 耐震診断の結果、耐震性能が不足していたが、耐震改修を実施する予定はない。
4. わからない

問 33 建替えについてどのように考えていますか。

1. 建替えについて具体的に検討を進めている状況である
2. 検討しているが、問題が多く全然進まない状況である
3. 当面は改修工事に対応するつもりである
4. 建替えについてまったく検討していない（まだ必要がない）
5. その他（

【問 33 で「1. 2. 3.」のいずれかと答えた方】

問 33-1 建替えに当たっての問題点として主なものを3つまで選んでください。

- | | |
|---|--|
| 1. 区分所有者の合意が得られない
2. 敷地の容積率に十分な余裕がない
3. 高齢者が多く建替えに消極的
4. 資金の負担が困難な居住者が多い
5. 仮住居の手当てが困難
6. 建替えにより住宅戸数や面積が減少
7. 建替え後に管理費等の居住費が高額化 | 8. 検討等を依頼できる専門家がない
9. 建替えか改修か技術的な判断ができない
10. 区分所有者が必要性を理解していない
11. 賃貸化の進行により検討が進まない
12. 居室の狭小化など住環境の変化への不安
13. その他（ ）
14. 特に問題点はない |
|---|--|

9. 維持管理関係について

問 34 あなたのマンションの災害時等に向けた対策について教えてください。

- | | |
|--|---|
| 1. 避難場所、避難経路、連絡体制を掲示
2. 緊急通報システムを設置
3. 防災訓練を毎年実施
4. 防災対策のリーダーを決めている | 5. マンション内で食料や水などを備蓄
6. 防災・避難用具を確保
7. その他（ ）
8. 特に防災対策・準備はしていない |
|--|---|

問 35 マンション総合保険または火災保険等の共用部分の保険に加入していますか。

1. している 2. していない

【問35で「1. している」と答えた方】

問 35-1 あなたのマンションは共用部分の地震保険に加入していますか。

1. している 2. していない

問 38 管理組合運営において将来不安なことについて教えてください。（※複数回答可）

- | | |
|-----------------------------|-----------------------|
| 1. 区分所有者の高齢化 | 8. 管理組合活動に無関心な所有者の増加 |
| 2. 賃貸住宅の増加 | 9. 利権を主張する所有者の増加 |
| 3. 空き部屋の増加 | 10. 地震等災害による建物の損傷、安全性 |
| 4. 居住目的外利用住戸の増加 | 11. 居住ルールを守らない居住者の増加 |
| 5. 管理費等の未払いの増加 | 12. マンション内の犯罪の増加 |
| 6. 修繕積立金の運用 | 13. 役員のなり手不足 |
| 7. 建物の老朽化による適切な維持修繕とその費用の運用 | 14. その他（ ） |
| | 15. 特に不安はない |

問 39 今後の管理組合運営において必要だと思うことについて教えてください。(※複数回答可)

- | | |
|---|---|
| 1. 区分所有者の「管理への関心」
2. 身近に「相談窓口」があること
3. わかりやすい「管理の解説書」
4. 標準的な各種「使用細則」
5. 管理組合間の「情報交換・交流」
6. 管理等に関する「講習会・研修会」 | 7. 「修繕資金積立金制度」(「マンションすまい・債」等)の充実
8. 管理等に関する「専門家・アドバイザー」
9. 耐震診断・工事費等の行政からの「助成金」
10. 円滑な居住者間の「コミュニケーション」の形成
11. その他() |
|---|---|

10. 入居者のコミュニティ関係について

問40 管理組合で実施している高齢者への支援・対応について教えてください。

- | | |
|---|----------------------|
| 1. 緊急時の避難等に支援が必要な方の名簿の作成
2. 日常の見守り活動
3. 安否確認の仕組みの整備（緊急通報など） | 4. その他（ ）
5. 特になし |
|---|----------------------|

問 41 あなたのマンションには自治会（町内会）がありますか。

1. マンションで単独の自治会を構成している
2. マンションで単独の自治会はないが、地域の自治会に加入している
3. ない
4. 不明

【問 41 で「1. 2.」のいずれかと答えた方】

問 41-1 1カ月の自治会（町内会）費はいくらですか。

1. 200 円未満 2. 300 円未満 3. 400 円未満
4. 500 円未満 5. 500 円以上 6. 不明

問 41-2 マンション入居者の自治会(町内会)の加入状況について教えてください。

- | | |
|--------------------------|-------------------------|
| 1. 全戸加入している（ほぼ 100%） | 4. ほとんど加入していない（約 30%以下） |
| 2. ほとんど加入している（約 70%以上） | 5. 不明 |
| 3. ほぼ半数が加入している（約 30～70%） | |

11. 行政支援について

問 42 福岡市が実施している以下の支援策について、(1) 知っているもの、(2) 利用したいものについてあてはまる欄に○をつけてください。		
	知っているもの	利用したいもの
①マンション管理組合へのマンション管理士派遣（無料）		
②マンション管理セミナー（無料）		
③マンション管理相談会（無料）		
④マンション管理の手引き・Q&A（区役所等で無料配付）		
⑤耐震診断・改修工事費助成		
⑥アスベスト除去等助成		

問 43 マンション支援策について行政への要望等がありましたら、ご自由に記載ください。

12. 管理組合等の連絡先について

福岡市はマンションの適正な維持・管理を支援するため、マンション管理組合との協力関係を積極的に進めていきたいと考えております。

そこで、今回のアンケート調査にご協力いただいた管理組合の皆様へ、マンション管理に関するセミナーなどのマンション管理支援策について情報提供等を行ってまいりますので、差し支えなければ、管理組合の代表者（理事長）様、管理会社の連絡先をご記入くださいますようお願い致します。

管理組合 連絡先	理事長名	(部屋番号：)
	電話番号	個人・組合（いずれか○）
	Eメールアドレス	個人・組合（いずれか○）
管理会社 連絡先	管理会社名	
	電話番号	
	担当者名	

～これで質問は終わりです。ご協力ありがとうございました。～

同封の返信用封筒に入れて、切手を貼らずに4月30日（金）までに
お近くの郵便ポストにご投函ください。