

マンション管理状況届出書の集計結果について

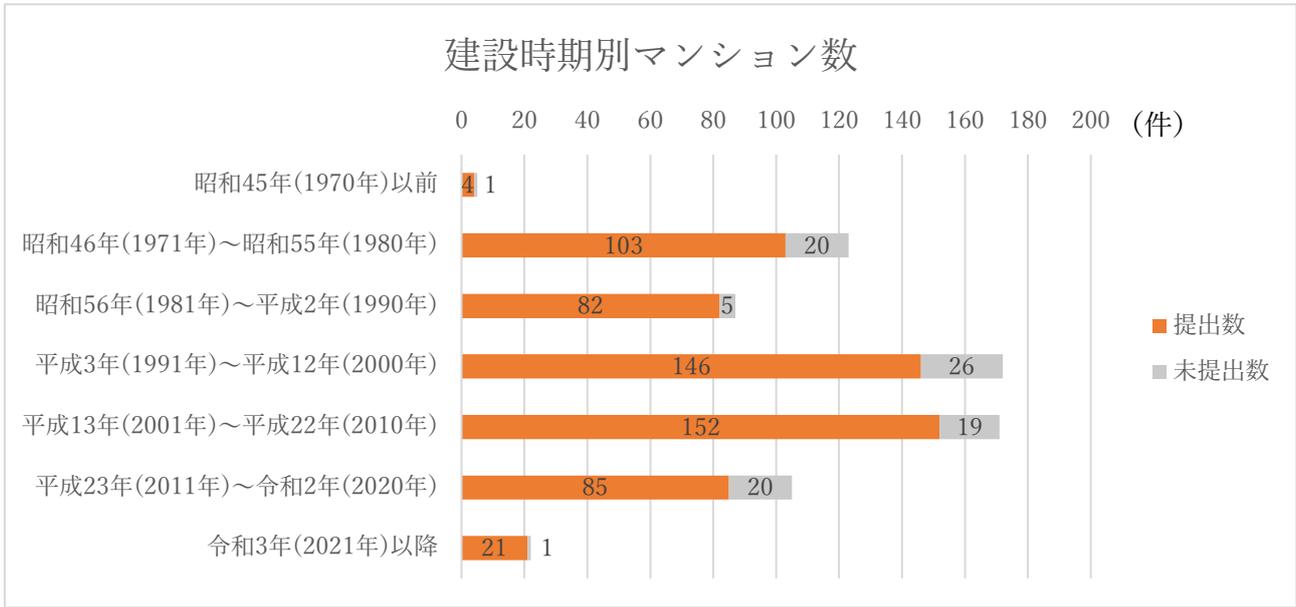
令和 5 年 7 月 1 日の条例施行に合わせて、6 月下旬に 685 件に届出書を発送し、9 月末までに 488 件、未提出先に督促と訪問を行った 12 月末日までに 593 件の提出をしていただきました。

| 日付 | 提出数 | 提出率 |
|--------------|-------|-------|
| 令和 5 年 9 月末 | 488 件 | 71.2% |
| 令和 5 年 12 月末 | 593 件 | 86.6% |

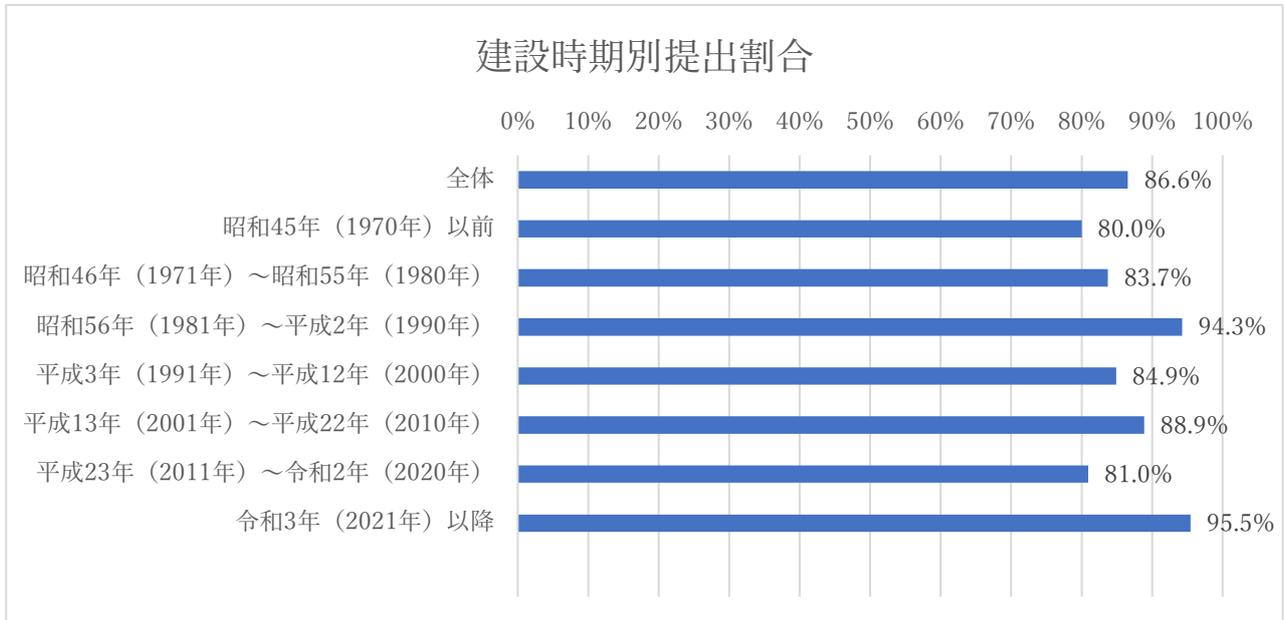
1 提出率に関する分析

(1)建設時期別

建設時期別では、「平成 3 年(1991 年)～平成 12 年(2000 年)」及び「平成 13 年(2001 年)～平成 22 年(2010 年)」に建てられたものが最も多く、20 年間で全体の 50%を占めています。次いで「昭和 46 年(1971 年)～昭和 55 年(1980 年)」となっています。

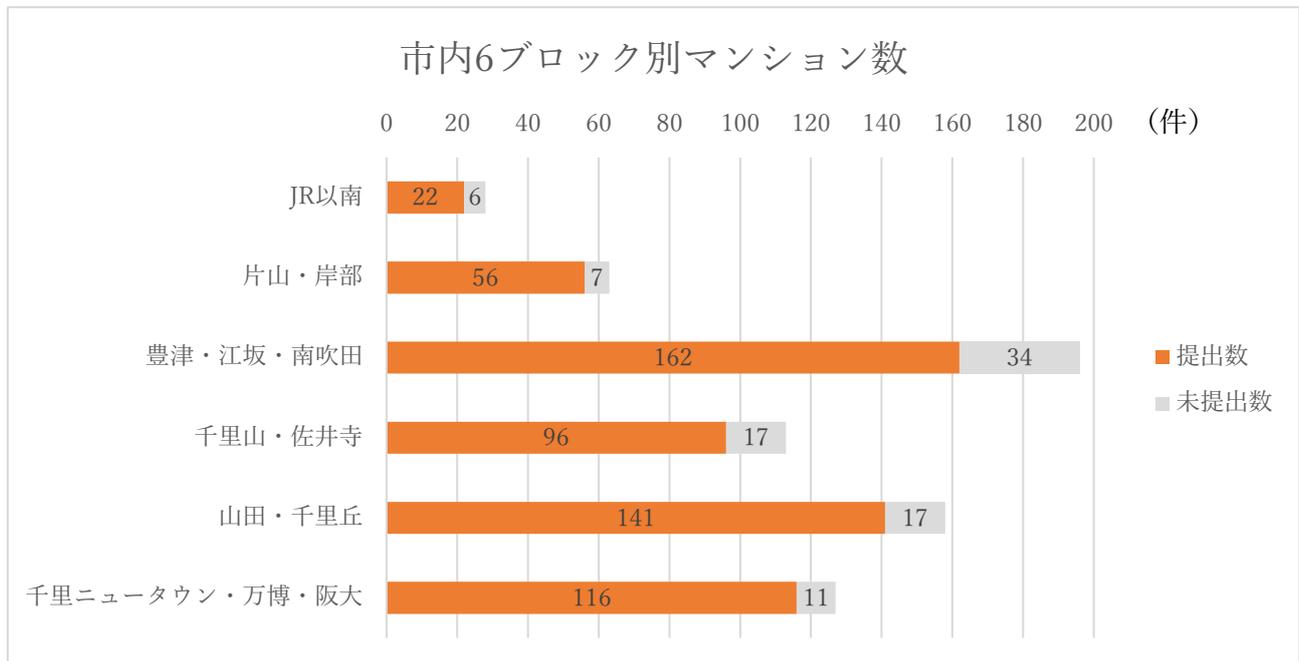


建築時期別による提出率に大きな差は見られませんでした。

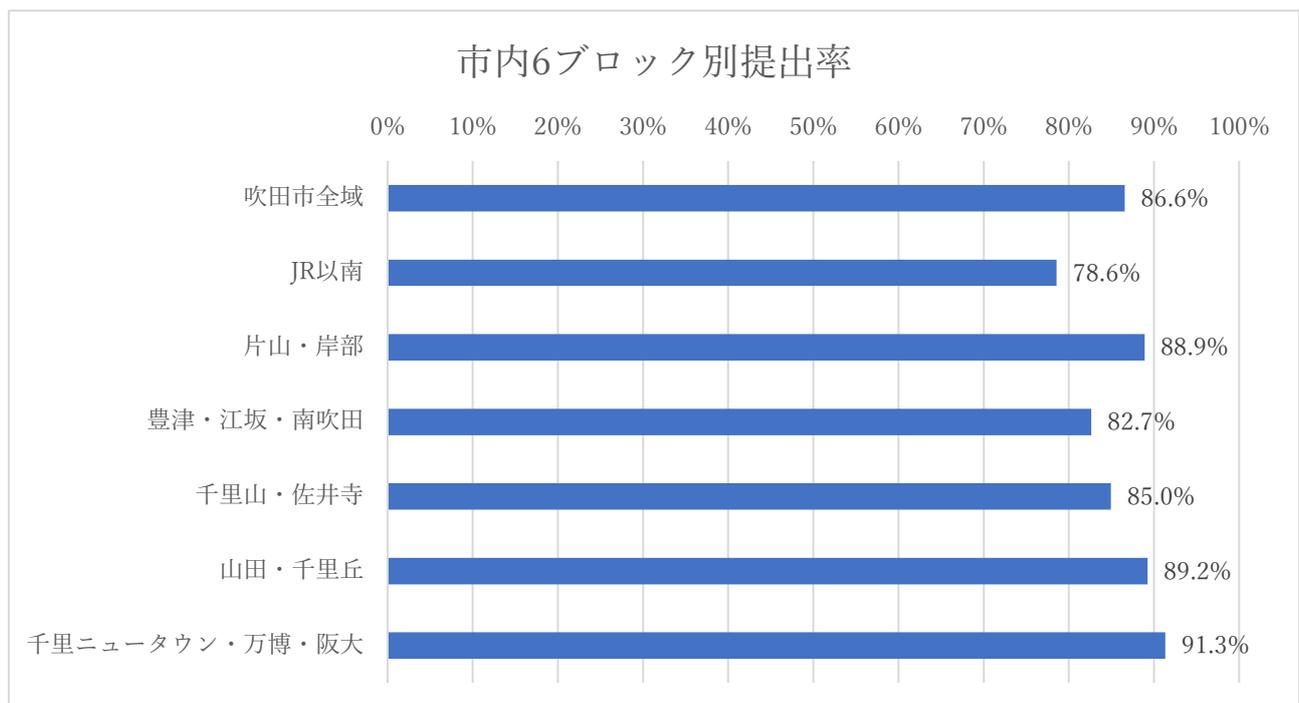


(2)市内 6 ブロック別

市内を6つのブロックに分けて比較すると、「豊津・江坂・南吹田」にあるマンションが最も多く、次いで「山田・千里丘」、「千里ニュータウン・万博・阪大」となっています。

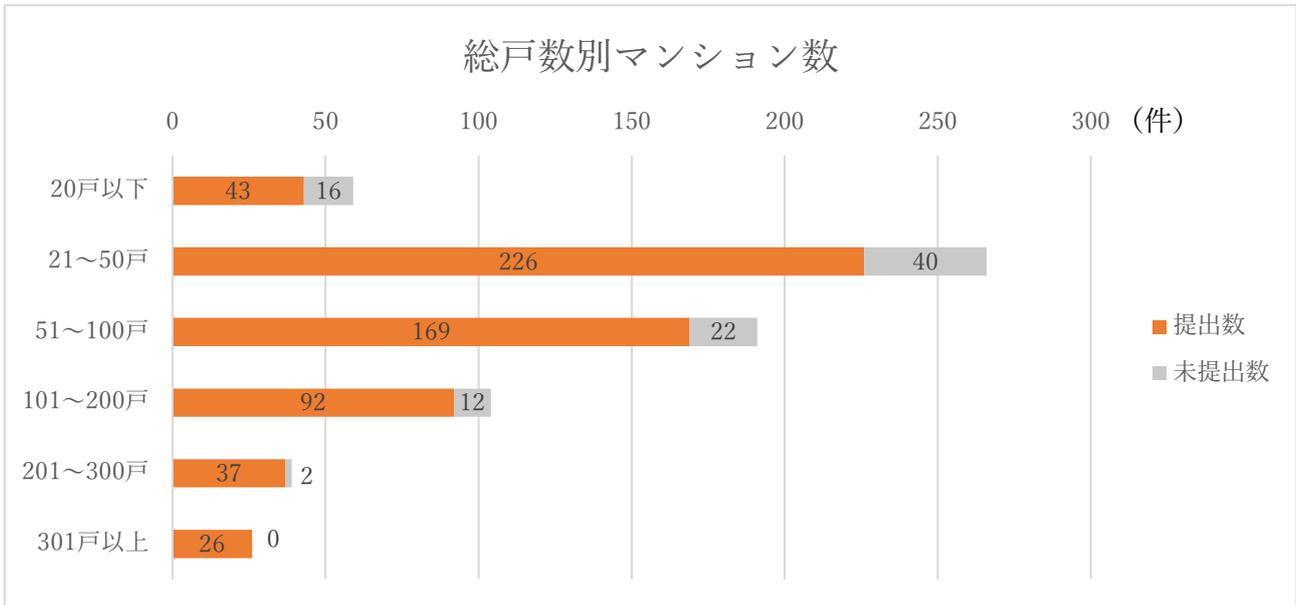


市内 6 ブロック別の提出率は、マンション数の一番少ない「JR 以南」(78.6%)の提出率が最も低くなっています。次いでマンション数の一番多い「豊津・江坂・南吹田」(82.7%)、「千里山・佐井寺」(85.0%)となっています。この 3 地域は、吹田市全体の平均 (86.6%) よりも提出が低くなっています。

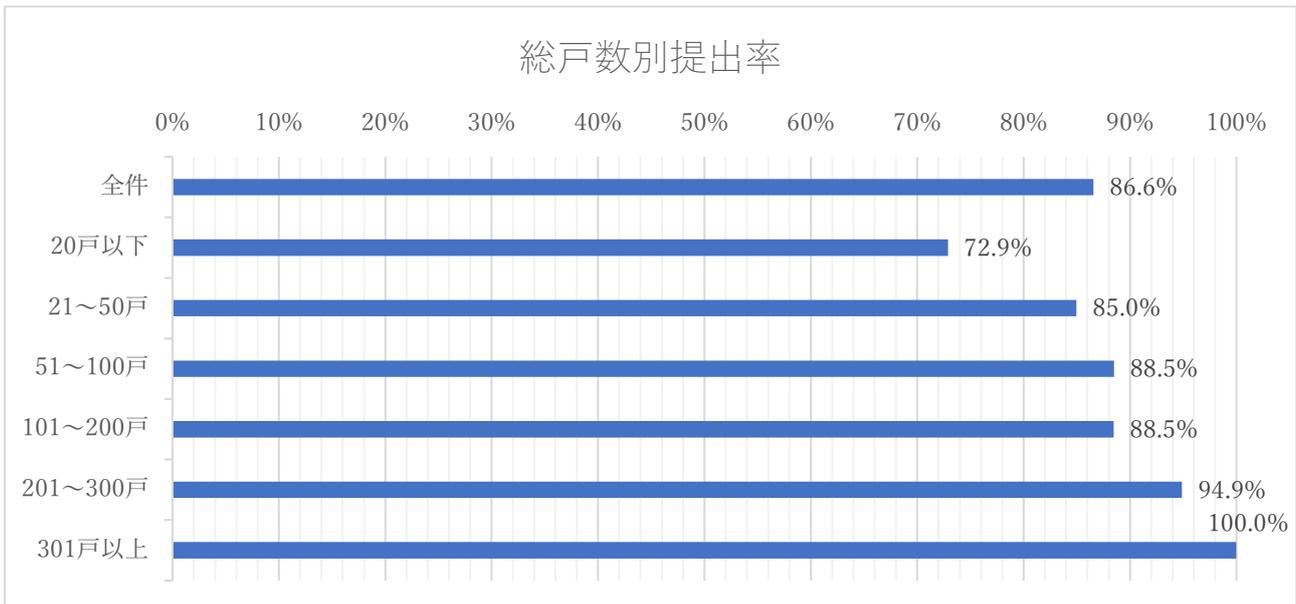


(3)総戸数別

総戸数別では、「21～50戸」の小規模のマンションが最も多く、次いで「51～100戸」の中規模マンション、「101～200戸」の大規模マンションが多い状況です。



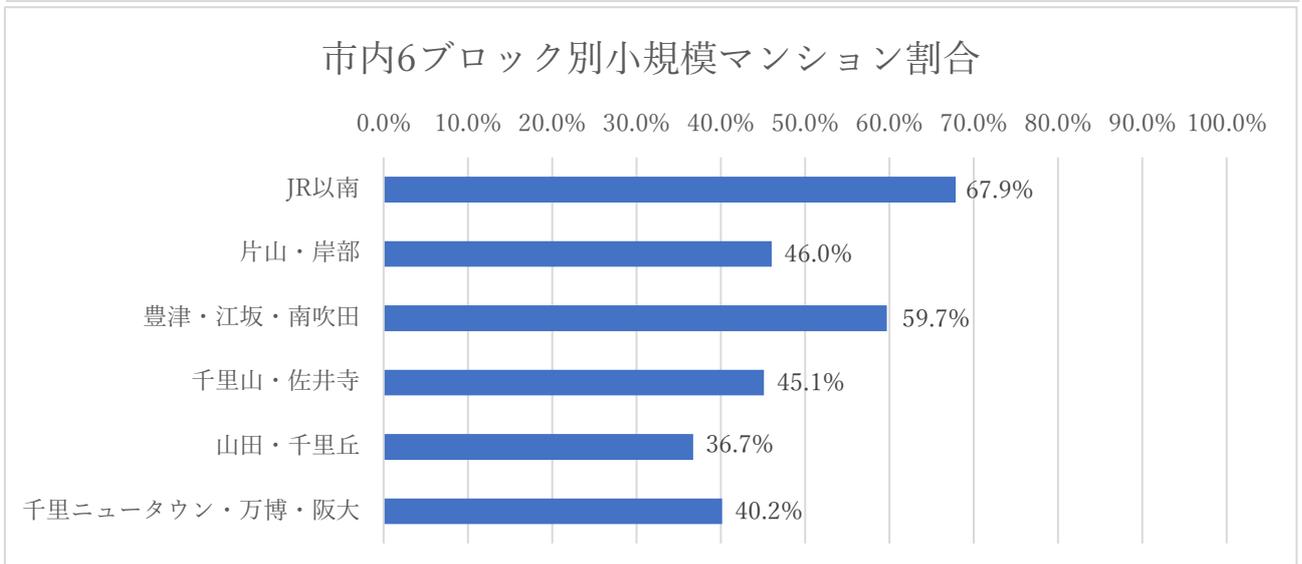
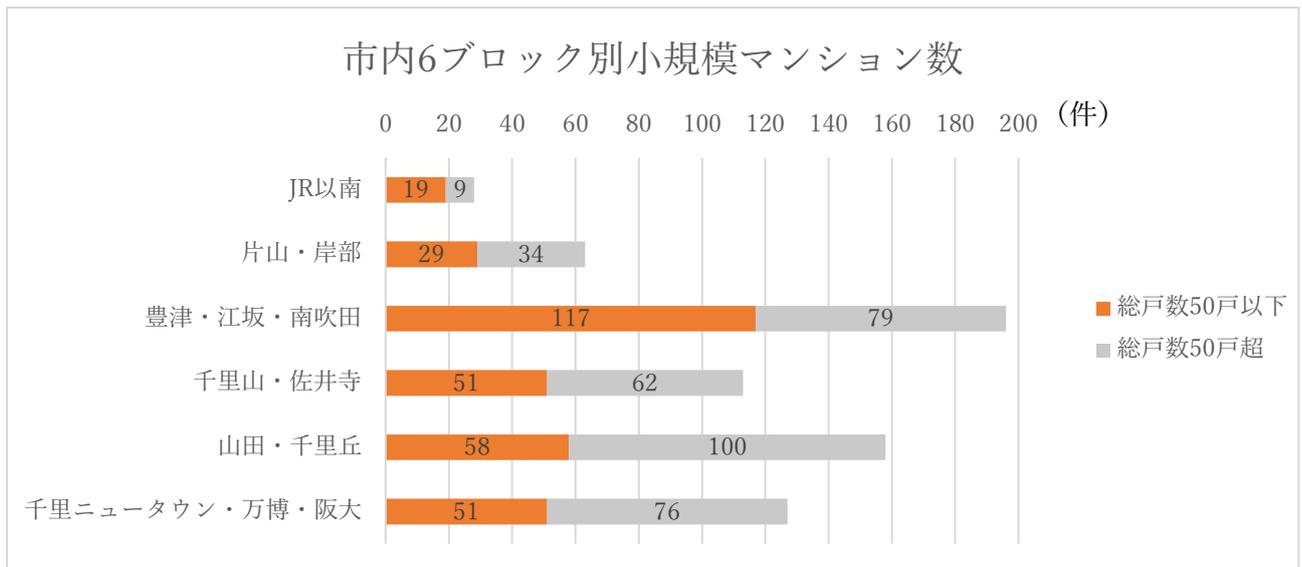
総戸数別の提出率は、小規模のマンションほど提出率が低い傾向が見られます。



(4)未提出マンションについて

現在も未提出の状態が続いているマンションの中には、管理不全に陥っている又は管理水準の低いマンションが潜んでいる可能性も高いため、マンションの外観に問題が現れていないか、管理に関する悩みを抱えたまま相談相手がおらず困っていないかなどを確認していく必要があります。

明確な違いが見られた市内ブロックと戸数規模に関して検討すると、提出率の低い「JR以南」と「豊津・江坂・南吹田」では、50戸以下の小規模マンションの割合が50%を超えています。



一般的に小規模のマンションほど、居住者間で顔が見える関係を築きやすく合意形成が図りやすい反面、管理組合役員のなり手不足や管理費や修繕積立金のコスト負担が大きくなりやすいデメリットがあります。

小規模のマンションほど提出が進まないと考えられるため、高経年かつ小規模のマンションにはより丁寧な対応が必要です。

2 届出書の提出内容の分析

(1) マンションの概要(平均値)

提出された届出書におけるマンションの概要の項目の平均値は以下のとおりです。

| | |
|------|---|
| 戸数 | 91.5 戸 |
| 階数 | 9.4 階 (地階除く) |
| 駐車場 | あり 97.1% (平均 68.5 台) うち機械式駐車場あり 58.6% (平均 53.4 台) |
| 併設用途 | 住戸のみ 89.4% |
| 管理方法 | 管理委託 96.6%(一部委託含む) |

(2) 築年数別の管理状況

何らかの業務を委託している管理組合が 95%を超えています。自主管理のマンションが複数見られる昭和 55 年以前のマンションに絞っても管理委託の割合は 85%を超えています。

| 築年数 | 管理組合数 | 自主管理 | 管理委託の割合 |
|------------------------------------|-------|------|---------|
| 昭和 55 年 (1980 年) 以前 | 128 件 | 16 件 | 87.5% |
| 昭和 56 年 (1981 年) ~平成 12 年 (2000 年) | 259 件 | 4 件 | 98.5% |
| 平成 13 年 (2001 年) 以降 | 298 件 | 0 件 | 100.0% |
| 合計 | 685 件 | 20 件 | 96.6% |

自主管理と回答したマンションの約半数が総戸数 50 戸未満ですが、100 戸を超える大規模マンションにも長年自主管理を続けてきたマンションも少数ながら見られます。

(3) 適切な管理に関する事項

| | あり | なし | 未回答 | 詳細 |
|--------------------|-------|-------|------|---|
| 管理組合 | 590 件 | 2 件 | 1 件 | 複数棟を管理している 32 件 平均 4.3 棟 |
| 管理規約 | 588 件 | 1 件 | 4 件 | 最終改正年 10 年以上経過 40 件 未回答 36 件 |
| 管理者等 | 579 件 | 11 件 | 3 件 | 管理組合理事長：94.1% その他の内訳：管理人、管理会社、管理組合法人等 |
| 総会の開催 (年 1 回以上) | 588 件 | 4 件 | 1 件 | |
| 議事録の作成 | 581 件 | 3 件 | 9 件 | |
| 管理費 | 591 件 | 0 件 | 2 件 | 有効回答の平均 137.1 円/m ² |
| 修繕積立金 | 587 件 | 5 件 | 1 件 | 有効回答の平均 171.5 円/m ² (均等積立方式 43.2%、段階増額積立方式 56.8%) |
| 他の積立金 | 38 件 | 522 件 | 33 件 | マンションの解体費用 2 件 マンションの建替え費用 2 件 機械式駐車場の更新費用 12 件 その他の費用 22 件 (駐車場に関する費用等) |
| 大規模修繕工事 | 478 件 | 112 件 | 3 件 | 大規模修繕工事を実施していないマンションのうち 築年数が 15 年以上のものが 9 件 |
| 長期修繕計画 | 544 件 | 43 件 | 6 件 | 有効回答の平均計画期間 28.2 年 20 年以内 35 件 計画策定 (更新) から 10 年以上経過 19 件 |

ほとんどの届出書で、適切な管理に関する事項への取組をしているとの回答をいただきました。一方で、管理組合がない（2件）、管理規約がない（1件）、管理者等がない（11件）、総会を年に1回以上開催していない（4件）といった気がかりな回答が見られるため、専門家を派遣するなど適切な管理に向けたアプローチが必要です。

また、修繕積立金の現在の徴収額の平均値は171.5円/㎡（有効回答の平均）で国土交通省作成のガイドラインの下限值に近い金額ではあるものの、一定額の積立を行っていることが確認できました。長期修繕計画がないという回答が43件あり、長期修繕計画は作成していても計画期間を20年以内と回答したマンションが35件あります。それぞれのマンションの規模や設備に応じた適切な額となっているか、国のガイドラインに沿った長期修繕計画と積立金の重要性について引き続き啓発が必要です。

3 今後の活動

(1)未提出先への訪問活動

届出書が未提出のマンションには、職員による訪問活動を実施しており、今年度で一巡する見込みです。この訪問活動は令和6年度も続けていきます。

(2)管理不全予防に向けて

これまでの訪問活動では、管理上の問題が建物の外観にまで現れているマンションはありませんでしたが、届出制度の開始によって「管理規約がない」「修繕積立金がない」など課題を抱えている可能性のあるマンションを把握することができました。管理上の課題を抱えている可能性があるマンションに対して、まずは、管理者等から現在の管理状況について詳細に確認し、改善が必要な状態である場合には、管理の基礎となる管理規約や長期修繕計画の作成・更新などについて、専門家と共同で支援を行います。

(3)啓発活動と次回提出に向けて

12月末までに提出された593件のうち、管理会社から提出されたと確認できる届出書が6割を超えており、自らのマンションの管理を管理会社に任せきりになっていないか懸念される状況になっています。さらに、届出者として管理者等を記入する欄に管理会社の社名や住所を記載している届出書が44件ありました。管理規約で、管理会社等を管理者として定めて第三者管理を行っているマンションなのか、管理者と管理会社を混同しているのか確認が必要です。管理者ではないにも関わらず管理会社を記載しているマンションでは、届出内容について管理者である理事長等が把握していない可能性も高いと想定されます。

| 提出方法 | 件数 | 割合 |
|--------------------------|------|-------|
| 郵送 | 111件 | 18.7% |
| 電子申込システム | 59件 | 9.9% |
| 持参 | 37件 | 6.2% |
| FAX | 12件 | 2.0% |
| メール | 6件 | 1.0% |
| その他 | 3件 | 0.5% |
| 管理会社からの提出 (郵送、電子申込含む) | 365件 | 61.6% |
| 合計 | 593件 | 100% |

これらの状況が直ちに管理不全につながるわけではありませんが、管理組合による自律的で適切な管理の重要性について啓発が必要なマンションとして訪問活動を計画していきます。

また、5年後の届出に向けて、記入しやすい様式への変更を検討します。