

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 件のマンションに届出書を発送し、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、3 月末日には 612 件の提出があり、提出率が 90%を超えました。

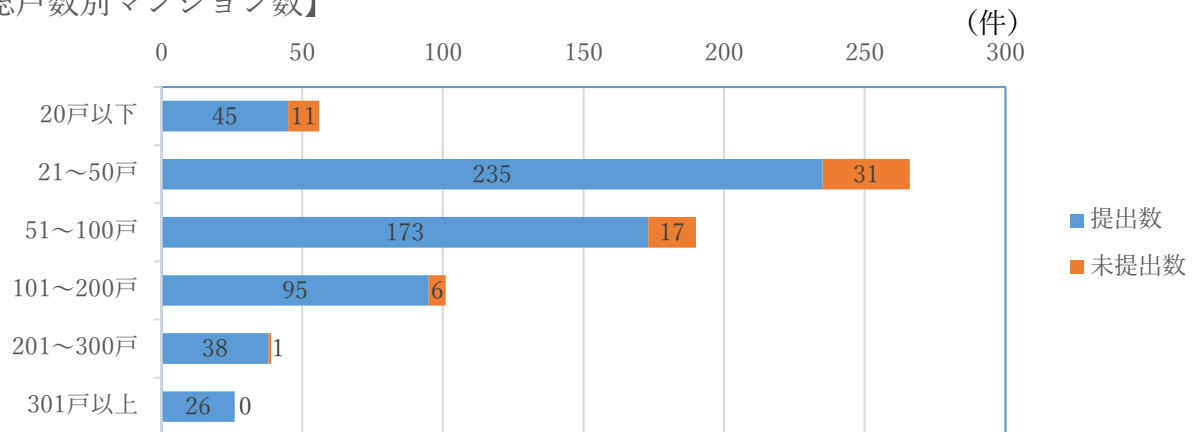
日付	提出数	提出率
令和 5 年 9 月末	488 件	71.2%
令和 5 年 12 月末	593 件	86.6%
令和 6 年 3 月末	612 件	90.3%

1 提出率に関する分析

(1) 総戸数別

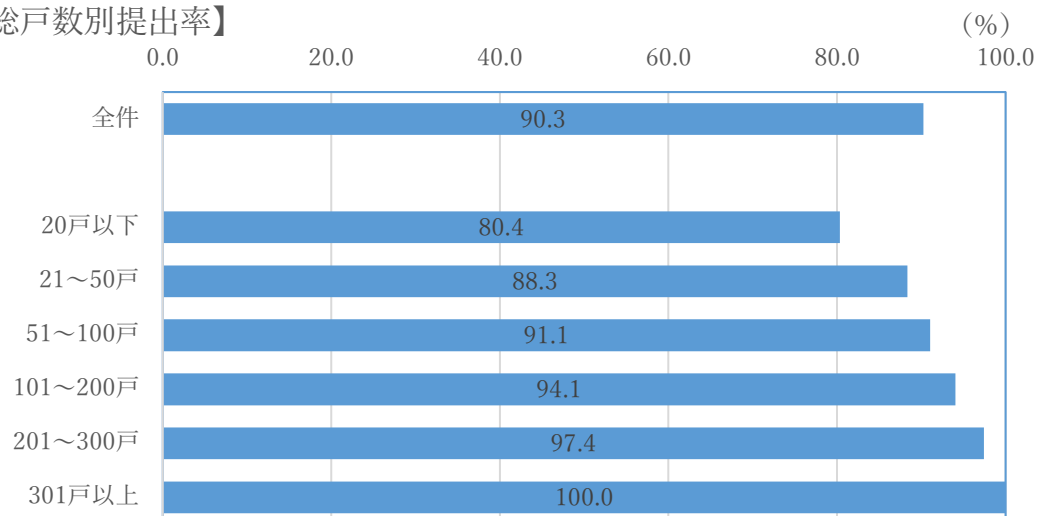
総戸数別では、「21～50 戸」の小規模のマンションが最も多く、次いで「51～100 戸」の中規模マンション、「101～200 戸」の大規模マンションが多い状況です。

【総戸数別マンション数】



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。

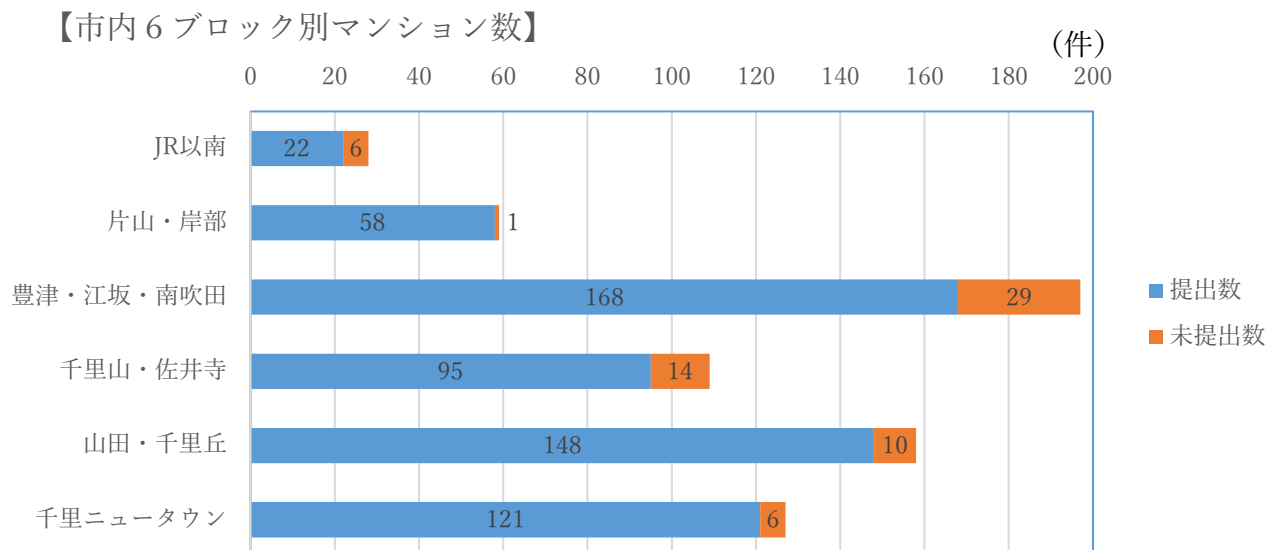
【総戸数別提出率】



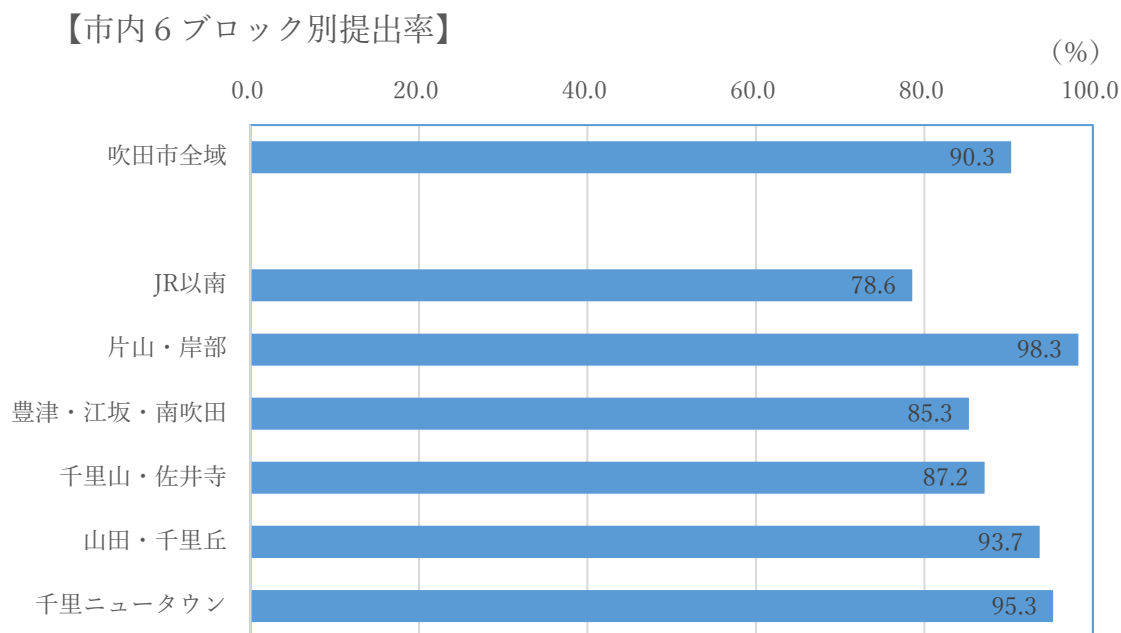
(2)市内6ブロック別

市内6つのブロックごとに比較すると、「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。

※以後、千里ニュータウン・万博・阪大地域は、「千里ニュータウン」に省略して表示します。



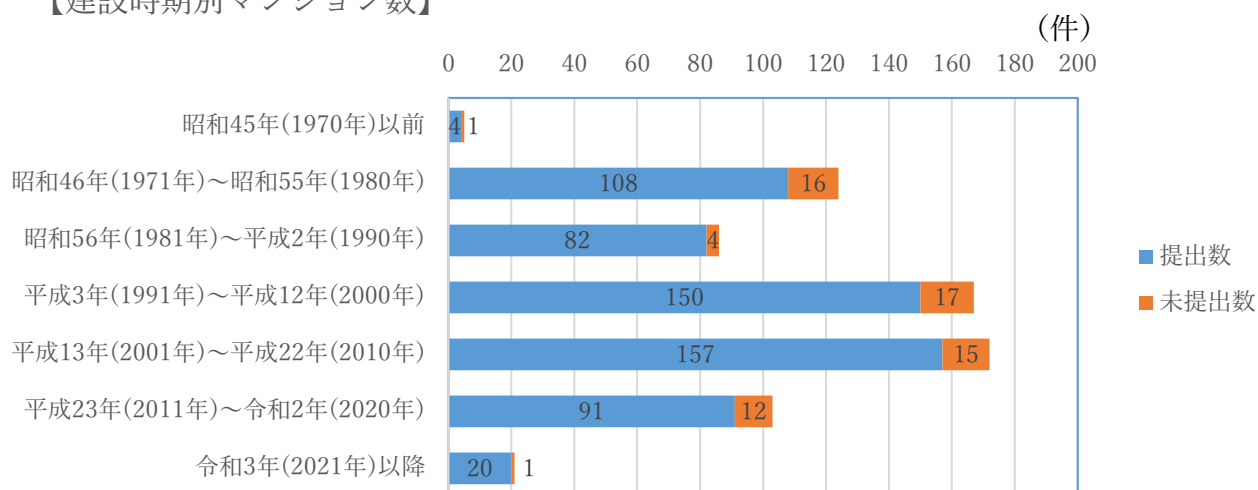
市内6ブロック別の提出率は、マンション数の最も少ない「JR以南」(78.6%)の提出率が最も低くなっています。次いでマンション数の最も多い「豊津・江坂・南吹田」(85.3%)、「千里山・佐井寺」(87.2%)となっています。この3地域は、吹田市全体の平均(90.3%)よりも提出率が低くなっています。



(3)建設時期別

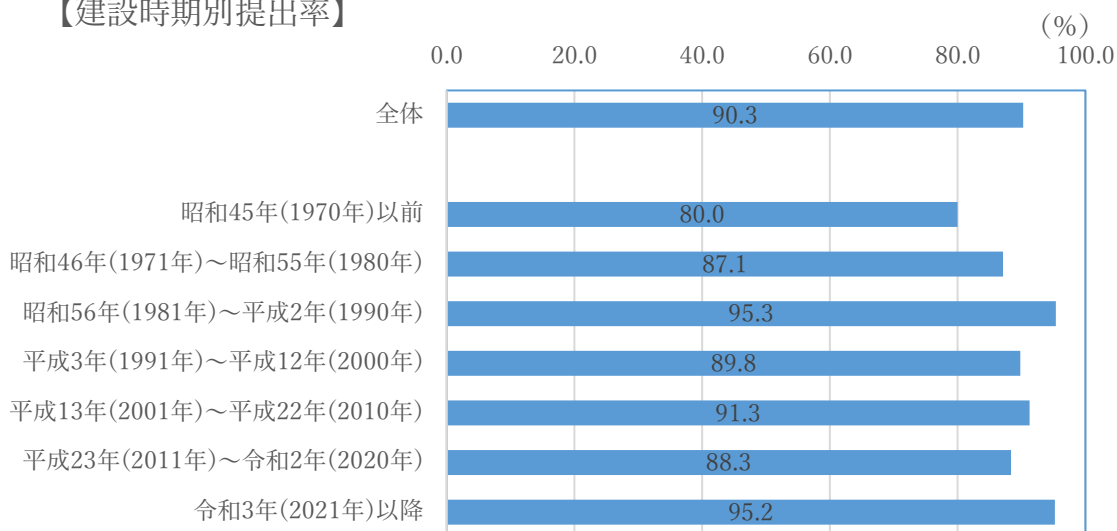
建設時期では、「平成13年(2001年)～平成22年(2010年)」(157件)及び「平成3年(1991年)～平成12年(2000年)」(150件)に建てられたものが最も多く、20年間で全体の50%を占めています。次いで「昭和46年(1971年)～昭和55年(1980年)」(108件)となっています。

【建設時期別マンション数】



建設時期別による提出率に大きな差は見られませんでした。

【建設時期別提出率】

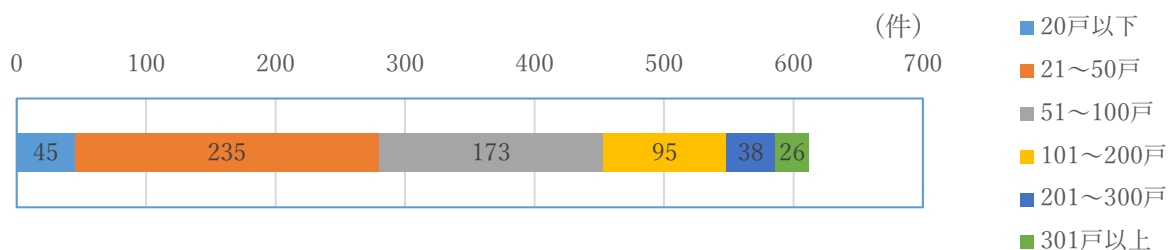


2 届出内容に関する分析

(1) マンションの概要

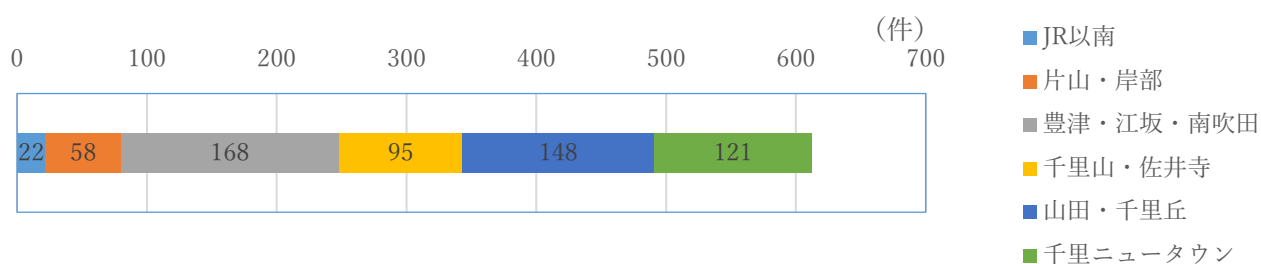
① 総戸数別

【総戸数別】



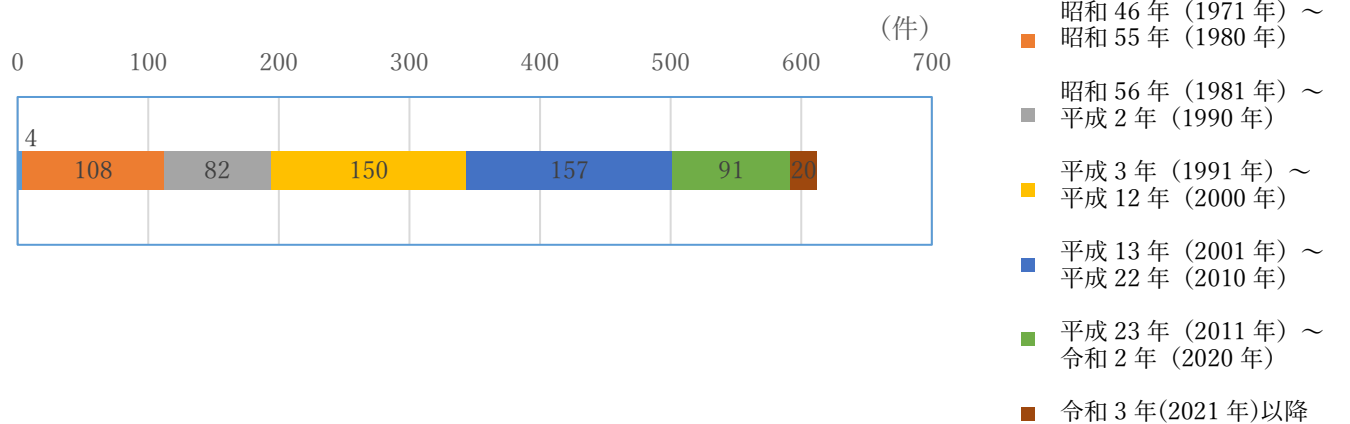
② 市内 6 ブロック別

【市内6ブロック別】



③ 建設時期別

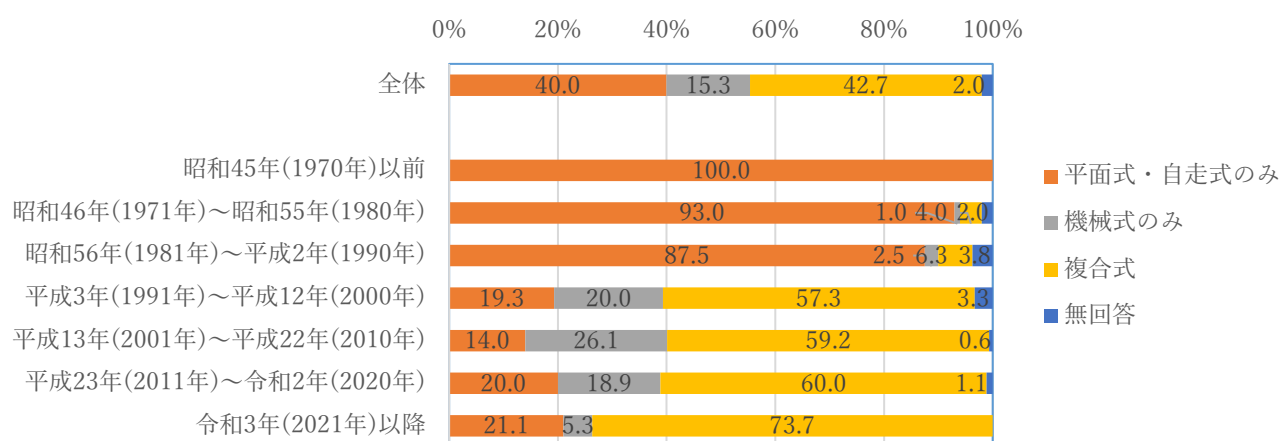
【建設時期別】



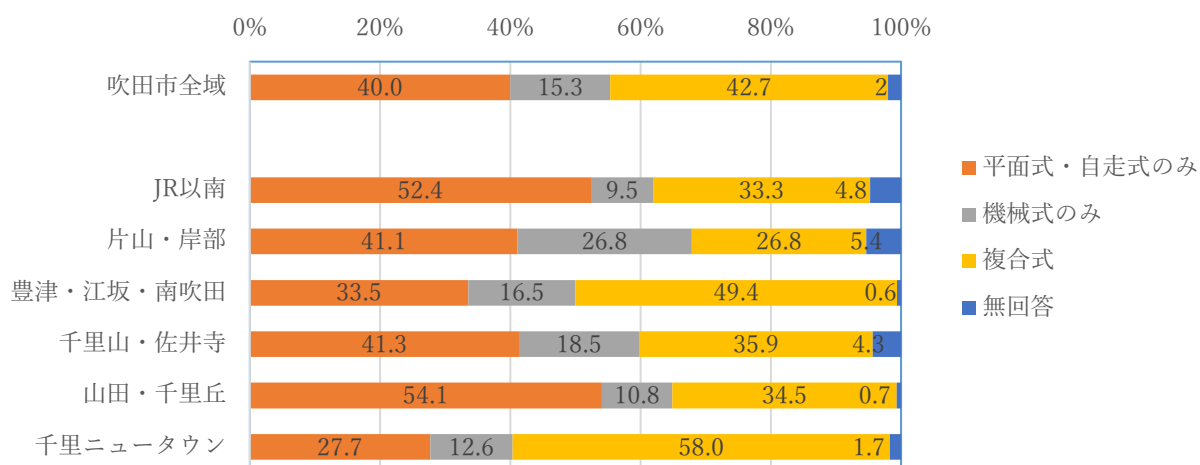
④駐車場の状況

駐車場が「ある」と回答したマンション（588件）を建設時期別でみると、平成2年（1990年）以前に建てられたマンションは、「平面式・自走式のみ」が90%程度となっています。一方で、平成3年以降に建てられたマンションは、機械式を含む駐車場の割合が80%程度となります。また、市内6ブロック別でみると、千里ニュータウン地域では「複合式」が最も多く58.0%となり、次いで豊津・江坂・南吹田地域が49.4%となっています。一方で「平面式・自走式のみ」が50%を超えている山田・千里丘地域やJR以南地域では、「機械式のみ」が10%程度と低い状況です。

【建設時期別の駐車場の種類】 （駐車場があると回答したマンションN=588）



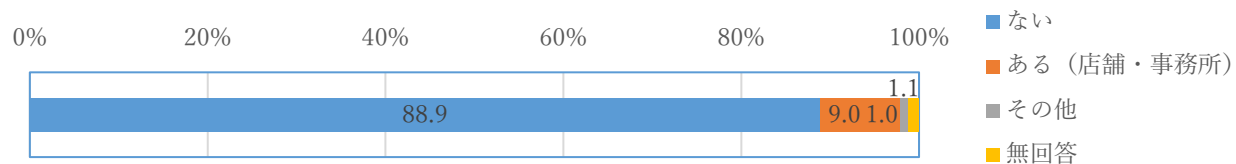
【市内6ブロック別の駐車場の種類】



⑤併設用途の有無

併設用途の有無について、「なし」（88.9%）が最も割合が高くなっており、「ある」9.0%、「その他」1.0%、「無回答」1.1%と回答している状況です。

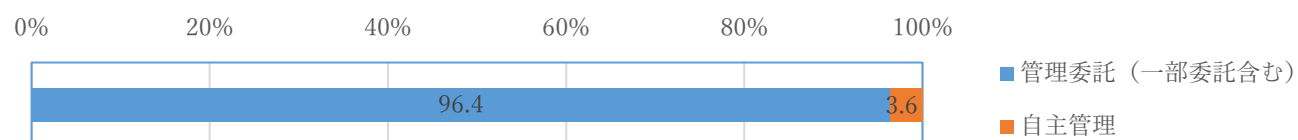
【併設用途の有無】



⑥管理形態

管理形態では、「管理委託（一部委託含む）」（96.4%）が最も割合が高くなっており、「自主管理」（3.6%）も少数ですが見受けられます。

【管理形態】

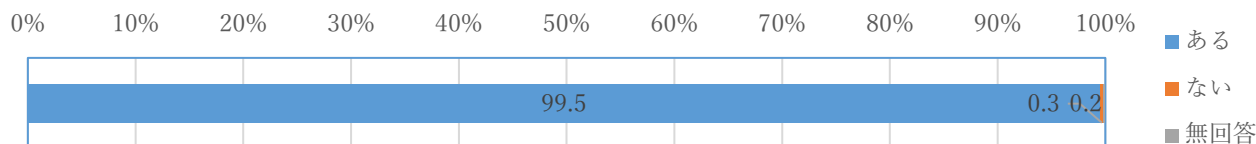


(2)適切な管理に関する事項

①管理組合の有無

管理組合の有無について、ほとんどのマンションが「ある」(99.5%)と回答しており、「ない」(0.3%)、「無回答」(0.2%)となります。

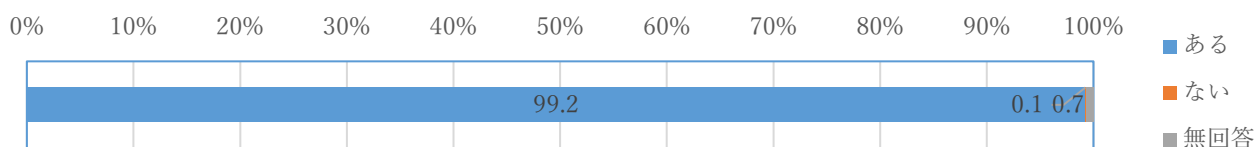
【管理組合の有無】



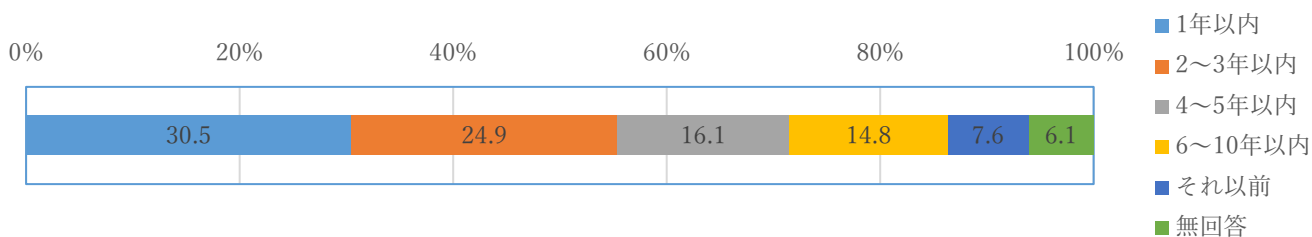
②管理規約

管理規約について、ほとんどのマンションが「ある」(99.2%)と回答しており、「ない」(0.1%)、「無回答」(0.7%)となります。「ある」と回答したマンションのうち、管理規約の最終改正年について、70%程度のマンションが5年以内に改正していることが分かります。一方で、「6～10年以内」(14.8%)、「それ以前」(7.6%)も一定数存在しています。

【管理規約の有無】



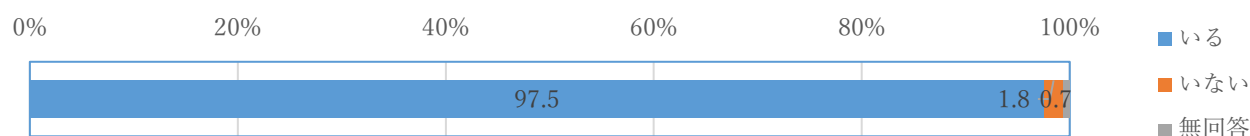
【管理規約の最終改正年】



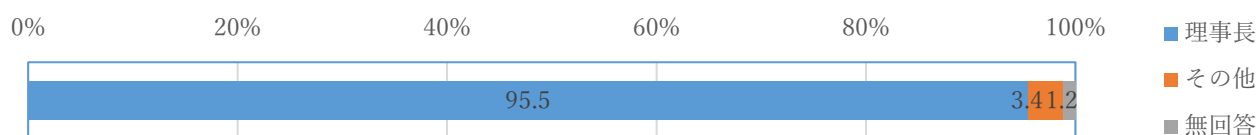
③管理者

管理者について、ほとんどのマンションが「いる」(97.5%)と回答しており、その内訳で最も回答が多かったのが「理事長」(95.5%)、次いで「その他」(3.4%)、「無回答」(1.2%)となっています。「その他」のうち半数以上が、「管理会社」と回答しています。

【管理者の有無】



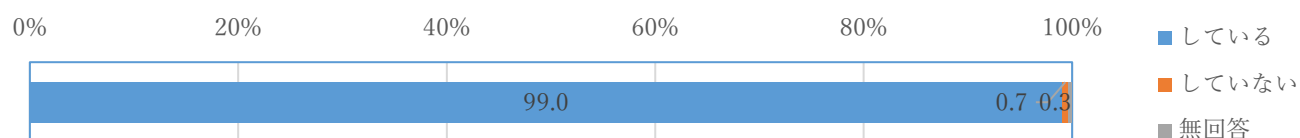
【管理者の内訳】



④総会の開催頻度

総会の開催頻度について、ほとんどのマンションが「している」(99.0%)と回答しており、「していない」(0.7%)、「無回答」(0.3%)となります。

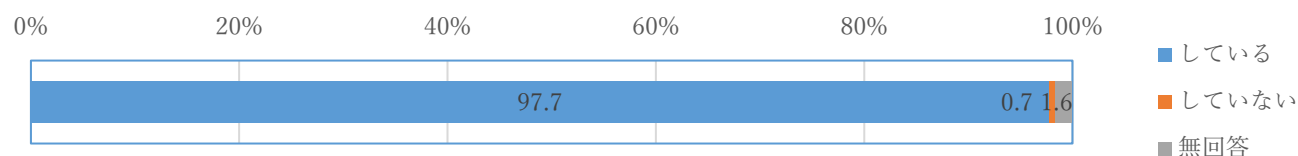
【総会を1年以内に実施】



⑤議事録の作成の有無

議事録の作成の有無について、ほとんどのマンションが「している」(97.7%)と回答しており、「していない」0.7%「無回答」(1.6%)となります。

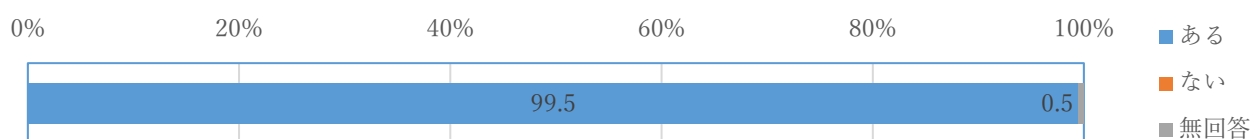
【議事録の作成の有無】



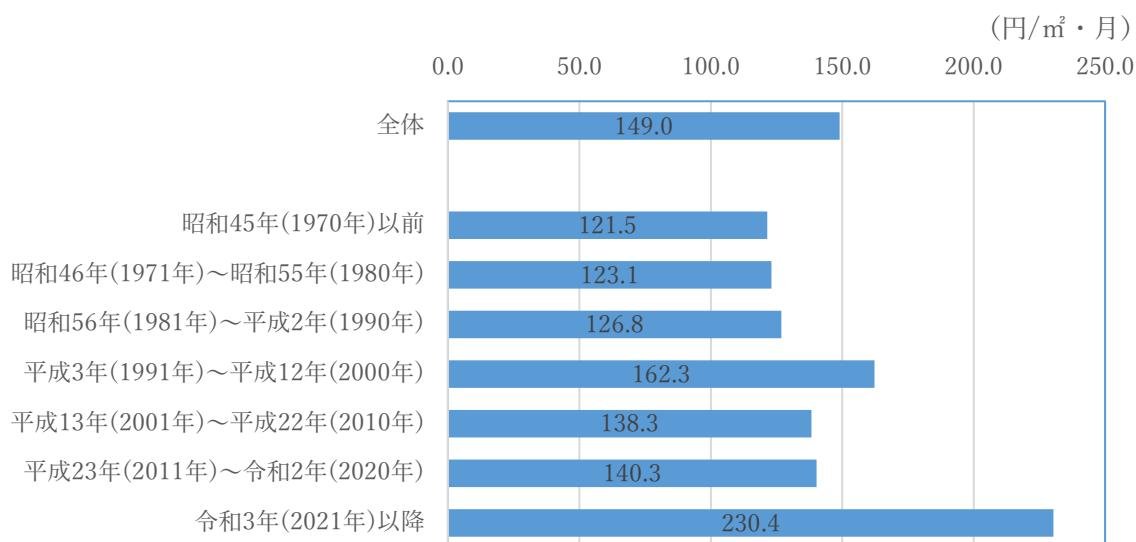
⑥管理費

管理費について、ほとんどのマンションが「ある」(99.5%)と回答し、「無回答」(0.5%)、「ない」と回答したマンションは0件となります。建設時期別の管理費の平均額については、全体の平均額が149.0円/㎡・月となります。概ね築年数が新しいほど管理費は高い傾向にみられます。特に令和3年以降に建築されたマンションは230.4円/㎡・月と最も高い金額となり、シニア向けの分譲マンションの管理費が、一般的なマンションと比較して高いことが要因として考えられます。シニア向け分譲マンションを除くと平均額は180.9円/㎡・月でした。

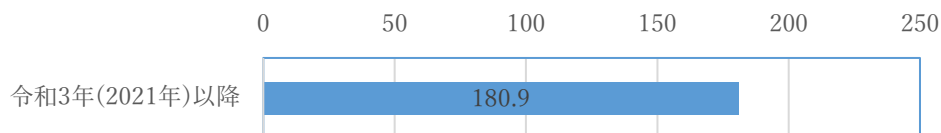
【管理費の有無】



【建設時期別の管理費の平均額】



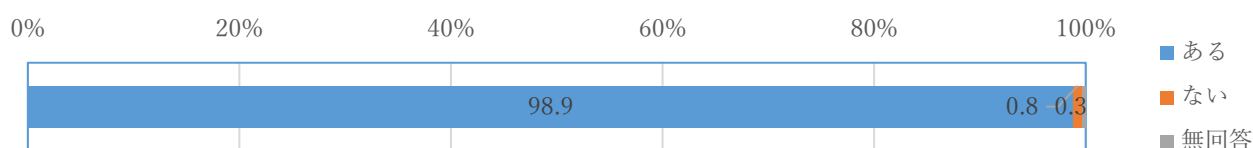
【シニア向けの分譲マンションを除いた 令和3年(2021年)以降の管理費の平均額】



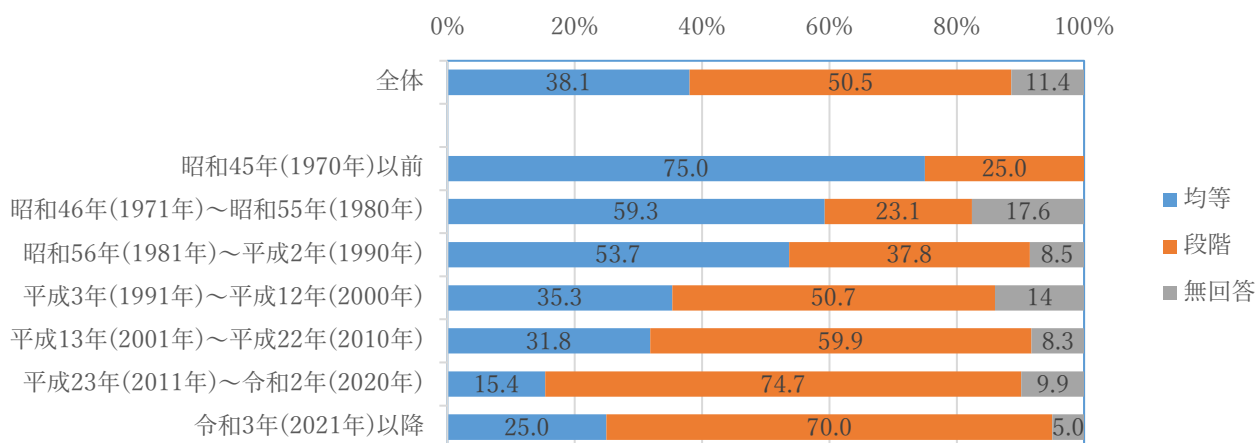
⑦修繕積立金

修繕積立金について、ほとんどのマンションが「ある」(98.9%)と回答し、「ない」(0.8%)、「無回答」(0.3%)となります。建設時期別の修繕積立金の積立方法については、平成3年(1991年)以降のマンションは段階増額積立方式の割合が高く、平成2年(1990年)以前のマンションは均等積立方式の割合が高い傾向にあります。修繕積立金額の有効回答全体の平均額は158.9円/㎡・月となっています。建設時期別でみると、「平成13年(2001年)～平成22年(2010年)」に建てられたマンションでは平均額が227.2円/㎡・月と最も高くなっています。一方で築年数の浅い「令和3年(2021年)以降」に建てられたマンションでは、83.0円/㎡・月と最も低い金額となっており、分譲会社の販売時の戦略として当初の修繕積立金額を低く設定していることがうかがえます。

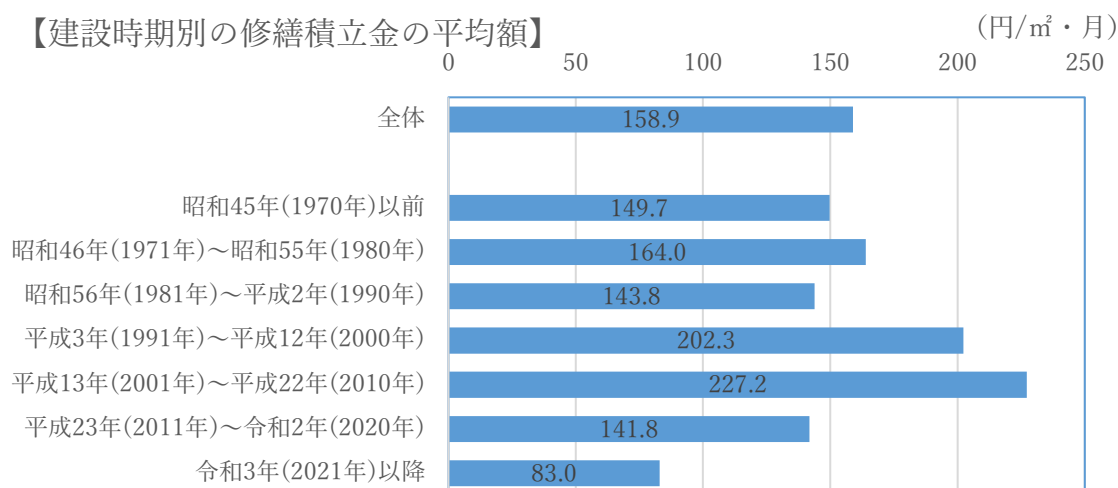
【修繕積立金の有無】



【建設時期別の修繕積立金の積立方法】



【建設時期別の修繕積立金の平均額】



国土交通省作成の「マンションの修繕積立金に関するガイドライン」では、地上階数と建築延床面積に応じて、長期修繕計画の計画期間全体の修繕積立金の平均額の目安の下限値が示されています。一方、管理状況届出書で集計した修繕積立金は現在の積立金額であって、ガイドラインとは算出方法が異なる点に注意が必要です。届出書から集計した修繕積立金の平均額は158.9円/㎡・月で、比較するとガイドラインの下限値を下回っており、平成3年以降のマンションでは段階増額積立方式が半数を超えているため、今後修繕積立金の値上げが必要となる可能性が考えられます。この期間に建てられたマンションでは、機械式駐車場の割合が8割程度を占めていることや、昨今の原材料費や人件費の高騰による工事価格の上昇を考慮すると、更に値上げを強いられることになり、居住者の合意形成が難しくなる恐れがあります。

それぞれのマンションが適切な修繕積立金を積み立てるためには、定期的に長期修繕計画の見直しをすることや、段階増額積立方式の場合は早期に均等積み立て方式に移行することが重要になります。

【「修繕積立金ガイドライン」に示す修繕積立金の額の目安の水準の下限値（機械式駐車場を除く）】

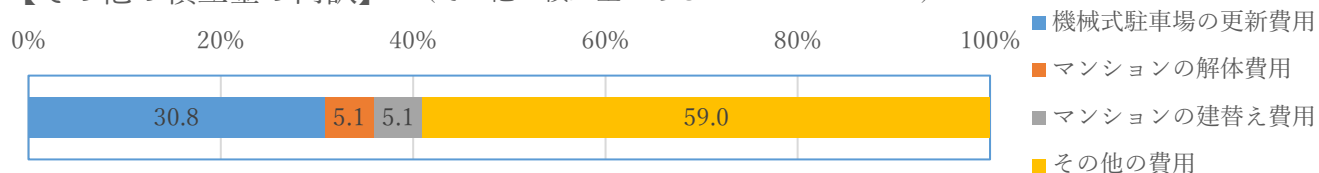
地上階数／建築延床面積		月額の特有面積当たりの修繕積立金額
【20階未満】	5,000㎡未満	235円／㎡・月
	5,000㎡以上 10,000㎡未満	170円／㎡・月
	10,000㎡以上 20,000㎡未満	200円／㎡・月
	20,000㎡以上	190円／㎡・月
【20階以上】		240円／㎡・月

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」

⑧その他の積立金

その他の積立金について、「ある」(39件)と回答したうち、「機械式駐車場の更新費用」(30.8%)「マンションの解体費用」(5.1%)「マンションの建替え費用」(5.1%)となります。一方、最も回答が多かった「その他の費用」(59.0%)は、長期修繕計画の推定修繕工事項目に含まれるはずのガス漏れ警報器の更新費用や、建物の維持に直接関わらない保険料の積立などが見受けられました。

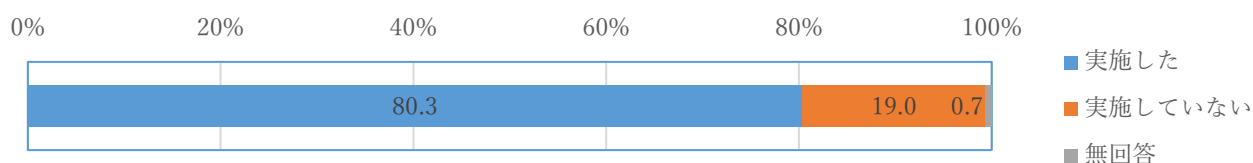
【その他の積立金の内訳】 (その他の積立金があるマンション N=39)



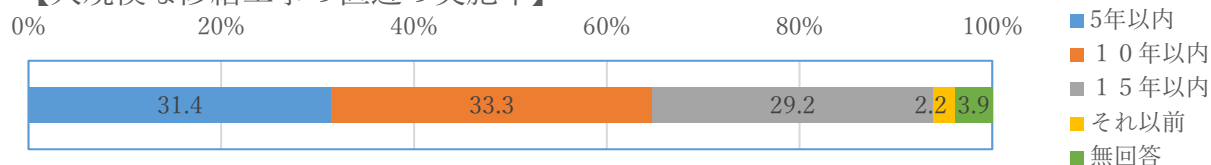
⑨大規模な修繕工事

大規模な修繕工事について、「実施した」(80.3%)が最も多く、「実施していない」(19.0%)、「無回答」(0.7%)となります。大規模な修繕工事の直近の実施年は、ほとんどのマンションが15年以内に実施している状況です。

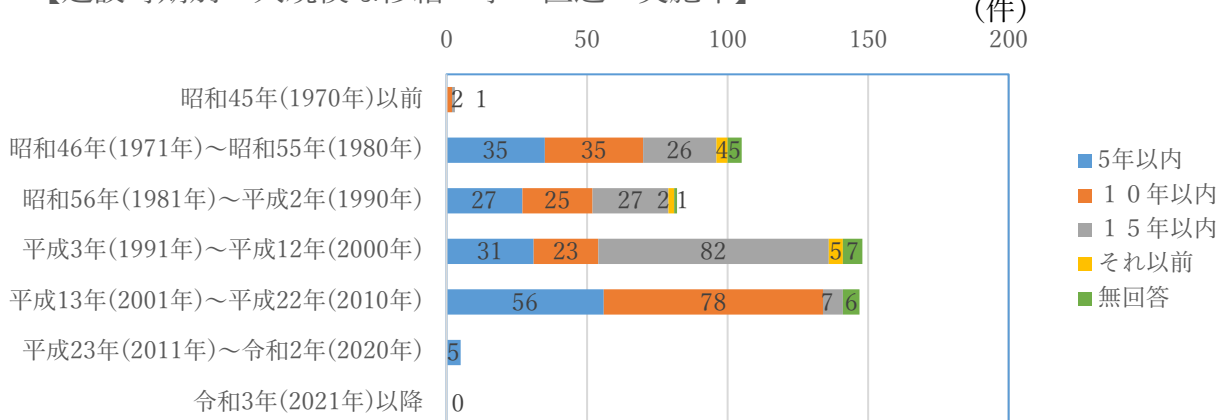
【大規模な修繕工事の実施の有無】



【大規模な修繕工事の直近の実施年】



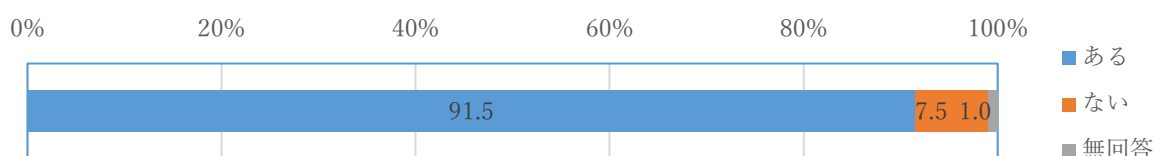
【建設時期別の大規模な修繕工事の直近の実施年】



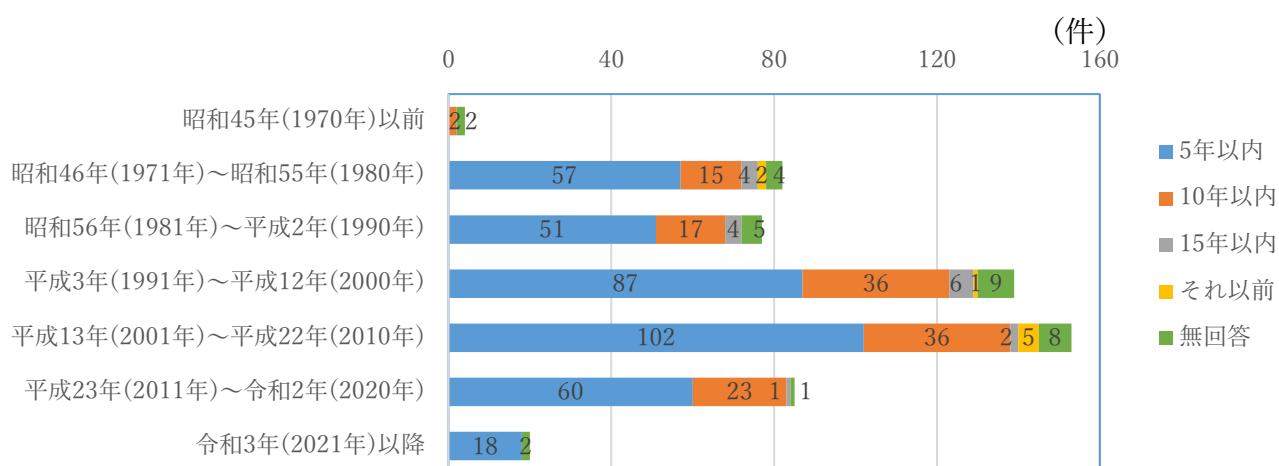
⑩長期修繕計画

長期修繕計画について、ほとんどのマンションが「ある」(91.5%)と回答し、「ない」(7.5%)、「無回答」(1.0%)となります。建設時期別の長期修繕計画の最終作成(改正)年は、ほぼ全ての地域で半数以上のマンションが「5年以内」で実施していることが分かります。計画の平均期間は全体で28.2年となります。

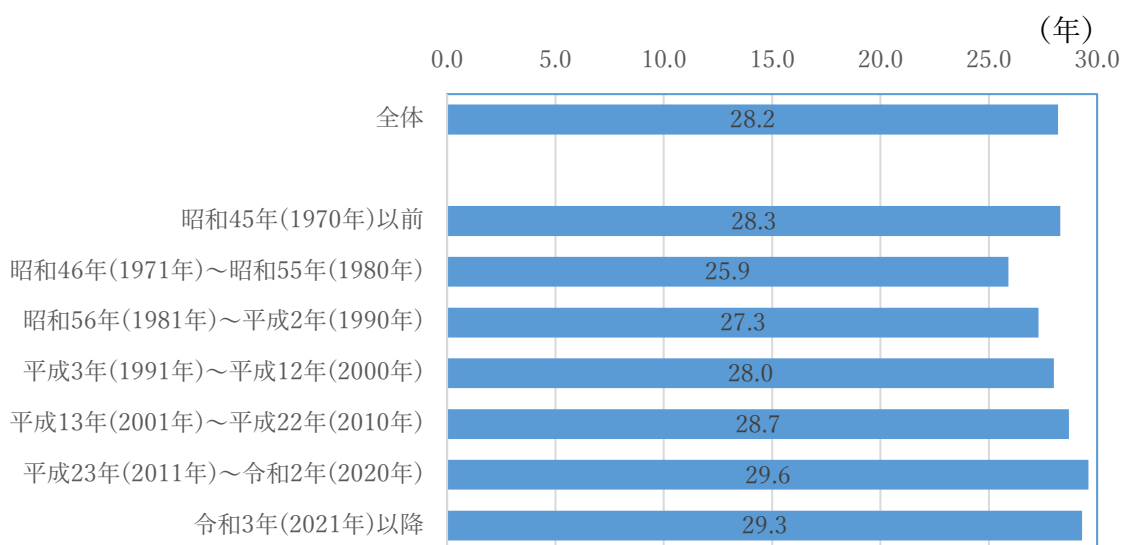
【長期修繕計画の有無】



【建設時期別の長期修繕計画の最新作成(改正)年】



【建設時期別の長期修繕計画の計画平均期間】



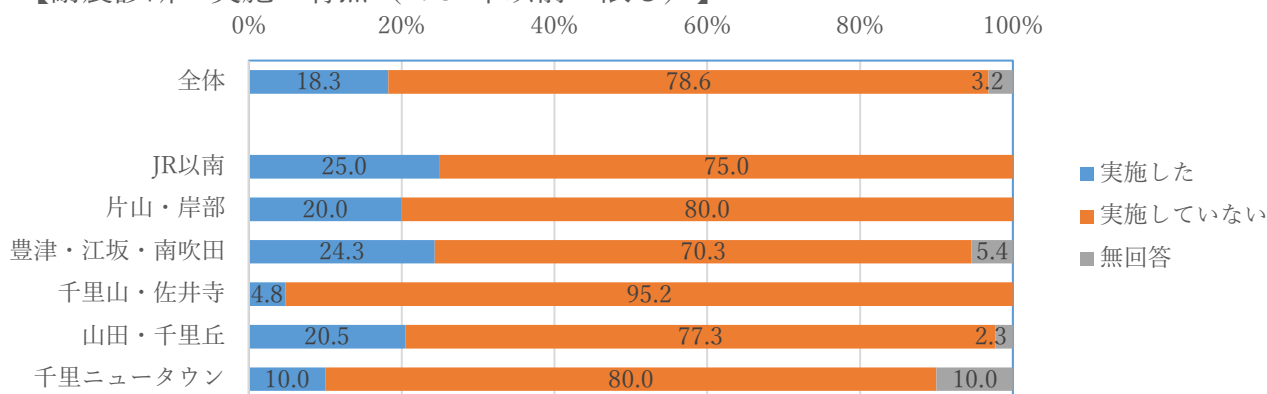
(3)その他

①耐震性(1981年以前に限る)

旧耐震の基準で建築確認されたと思われる、竣工が昭和 56 年（1981 年）末までのマンションを対象に集計しました。耐震診断を実施したマンションは全体で 18.3%しかなく、78.6%のマンションが耐震診断を実施していないという状況です。

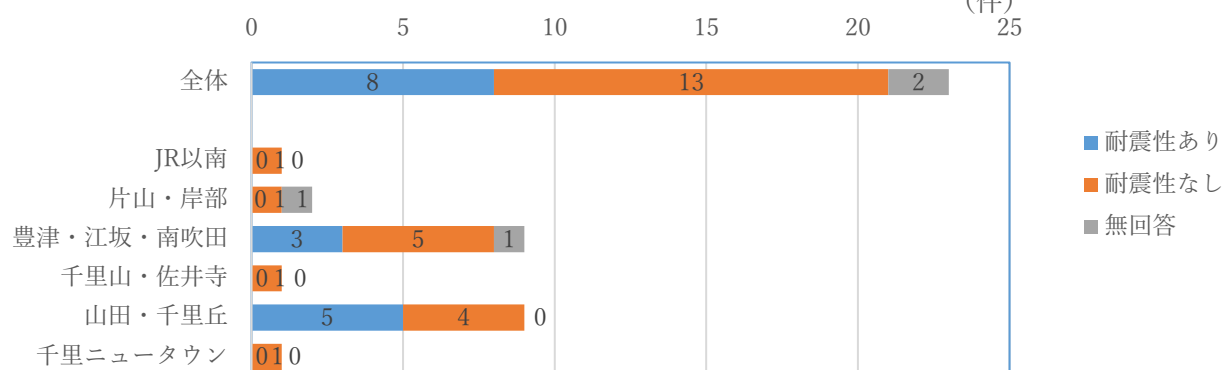
耐震診断を実施したマンション（18.3%）のうち、「耐震性あり」と診断されたマンションが 8 件、「耐震性なし」と診断されたマンションは 13 件になります。そのうち耐震改修を「実施した」マンションは 5 件のみで、8 件のマンションが「実施していない」という状況です。

【耐震診断の実施の有無（1981年以前に限る）】



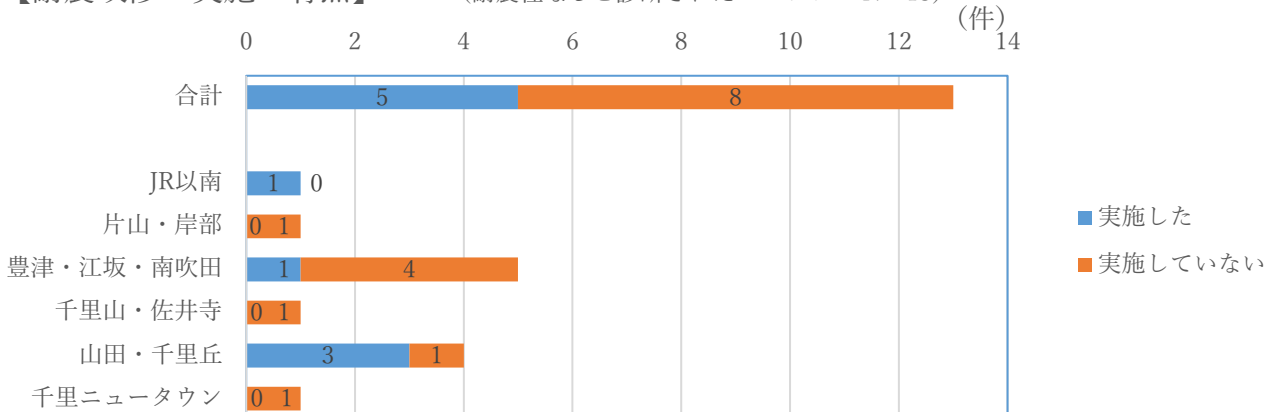
【耐震診断の結果】

(耐震診断を実施したマンション N=23 (18.3%))



【耐震改修の実施の有無】

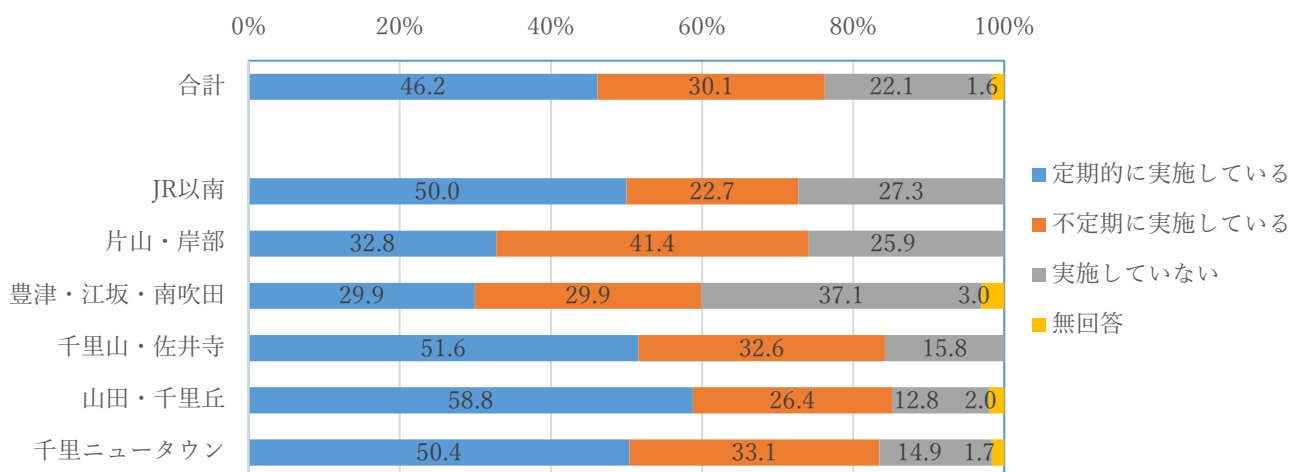
(耐震性なしと診断されたマンション N=13)



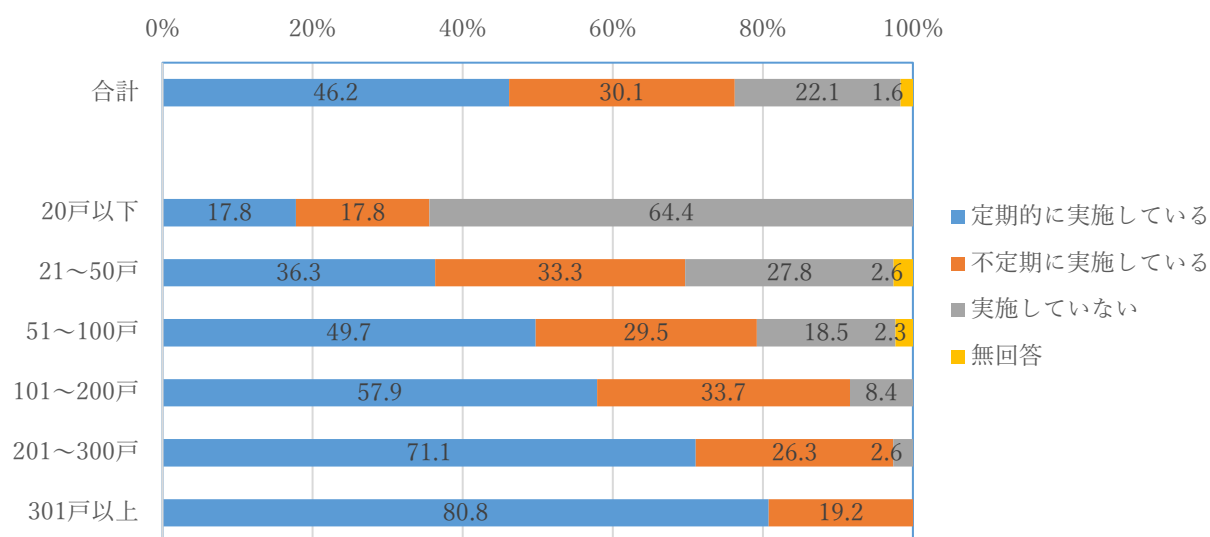
②防災訓練の実施状況

防災訓練の実施状況について、市内6ブロック別でみると、片山・岸部と豊津・江坂・南吹田以外の地域では50%以上が「定期的実施している」と回答しています。戸数別でみると、100戸以上のマンションでは「定期的実施している」及び「不定期に実施している」の割合が90%を超えています。一方で戸数が少なくなるほど「実施していない」の割合が高くなり、「20戸以下」のマンションは60%程度にまで減少します。

【市内6ブロック別の防災訓練の実施状況】



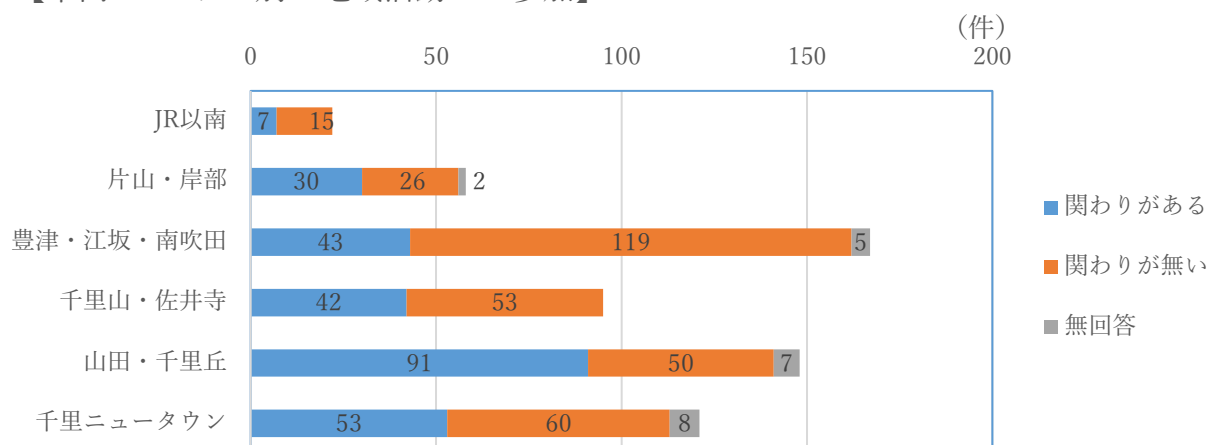
【戸数別の防災訓練の実施状況】



③地域活動への参加

地域活動への参加について、市内6ブロック別で見ると、山田・千里丘地域では「関わりがある」(91件)と最も多いですが、それ以外の地域ではほぼ半数以上の割合で「関わりが無い」と回答している状況です。地域活動の内訳では、片山・岸部地域、千里山・佐井寺地域、山田・千里丘地域では「防災活動」の割合が最も高く、豊津・江坂・南吹田地域、千里ニュータウン地域では、「親睦活動」が最も高くなります。

【市内6ブロック別の地域活動への参加】



【市内6ブロック別の地域活動の内訳】 ※複数回答

