



印西市分譲マンション実態調査結果

令和6年3月

印西市建築指導課

目 次

第1章 実態調査の概要

第2章 実態調査の結果

1 アンケート調査の項目	2
2 アンケート調査の結果	3
(1) 印西市内の分譲マンションストックの概要	4
(2) マンションの概要について	5
(3) 管理組合の状況について	10
(4) 組合員、居住者の状況について	16
(5) 会計の状況について	21
(6) 管理委託の状況について	28
(7) 修繕、建替えの状況について	29
(8) マンション管理上の課題について	34
(9) 防災、防犯対策について	38
(10) 行政からの支援について	40
(11) 地域コミュニティについて	42
(12) 市の住宅施策に対するご意見、ご提案など	43
(13) ご回答者について	44
3 現地調査の結果	45

<参考>印西市分譲マンション実態調査（アンケート調査票）

第1章 実態調査の概要

1 調査の目的

マンション管理の適正化の推進に関する法律（以下「マンション管理適正化法」という。）に基づくマンション管理適正化推進計画の作成の他、市のマンション管理支援施策を検討するため、市内の分譲マンションの管理組合に対してアンケート及び聞き取りによる実態調査を行いました。

2 調査対象

マンション管理適正化法第2条第1項第1号に規定する印西市内のマンション
（令和5年4月1日現在）

3 調査期間

令和5年6月26日～令和5年9月15日

4 調査方法

（1）アンケート調査

「アンケート調査票」をマンション管理組合理事長宛に郵送発送、記入後郵送回収

（2）現地調査

外観目視による共用部分の維持管理状況の確認

（3）フォロー調査・確認

回収した「アンケート調査票」の記入漏れやあいまいな部分についてフォロー調査・確認を実施

5 アンケート調査票回収結果

（1）配布数：49管理組合

（2）回収数：46管理組合

（3）回収率：93.8%

6 用語の定義

・マンション

マンション管理の適正化の推進に関する法律第2条第1項第1号のもの
分譲マンションも同意義として使用。

・管理組合

マンション管理の適正化の推進に関する法律第2条第1項第3号のもの

・長寿命化工事

屋根防水工事、床防水工事及び外壁塗装工事を含む大規模修繕工事

・ガイドライン

国土交通省が示す長期修繕計画ガイドライン（令和3年改訂）

・標準様式

国土交通省が示す長期修繕計画標準様式（令和3年改訂）

第2章 実態調査の結果

1 アンケート調査の項目

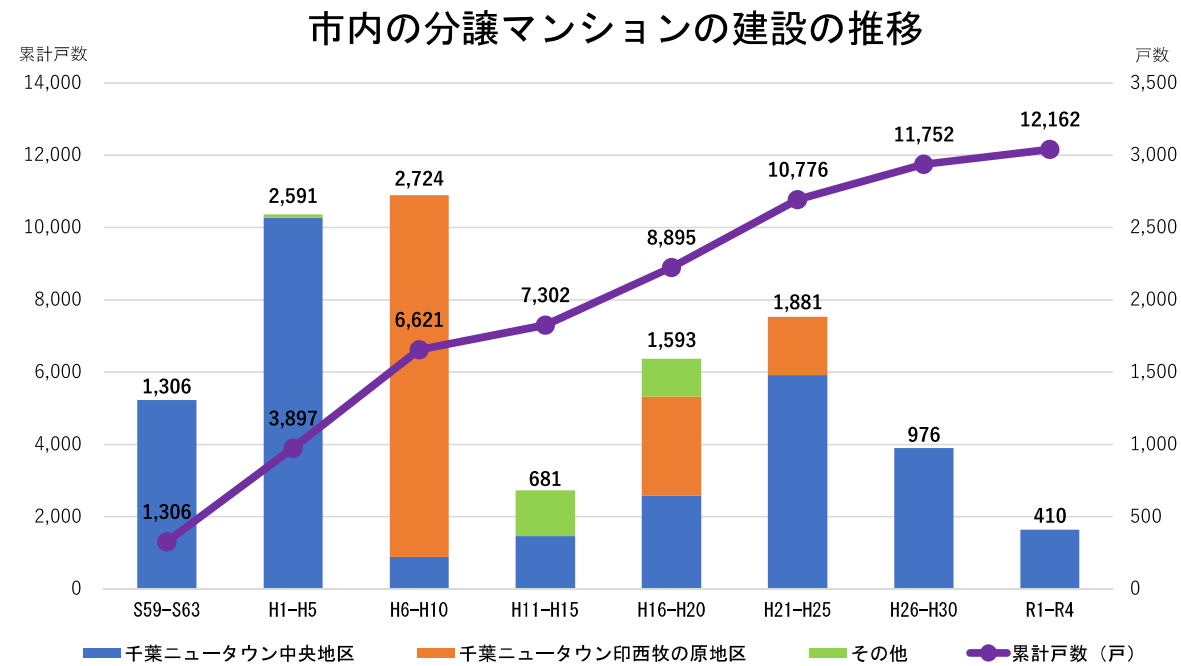
設 問	回答形式
○マンションの概要について	
問1 概要 ①マンション名称 ②所在地 ③建築時期 ④階数・棟数 ⑤住戸数 ⑥住戸以外の戸数 ⑦敷地面積 ⑧延床面積 ⑨専有面積の合計 ⑩建築構造 ⑪エレベーターの有無・基数 ⑫共用部分のバリアフリー化	記述と選択
○管理組合の状況について	
問2 管理組合 ①管理組合の有無 ②管理組合の名称 ③管理者の選任 ④監事の選任 ⑤役員状況 ⑥管理規約の有無・改正状況 ⑦総会の開催状況 ⑧総会の出席状況 ⑨理事会の開催状況 ⑩理事会の出席状況	記述と選択
○組合員、居住者の状況について	
問3 組合員、居住者 ①賃貸戸数 ②空き室戸数 ③空室所有者に連絡がつかない戸数	記述
問4 組合員居住者の状況	選択
○会計の状況について	
問5 管理費及び修繕積立金の区分経理	選択
問6 管理費の徴収	記述と選択
問7 修繕積立金の徴収	記述と選択
問8 修繕積立金の滞納状況	記述
○管理委託の状況について	
問9 管理業務の実施状況	選択又は記述
○修繕、建替えの状況について	
問10 長期修繕計画の作成	記述と選択
問11 長寿命化工事の実施状況	選択又は記述
○マンション管理上の課題について	
問12 管理における課題	選択又は記述
問13 管理組合運営での不安点	選択又は記述
○防災、防犯対策について	
問14 大規模災害への取り組み	選択又は記述
問15 防犯対策の実施	選択又は記述
○行政からの支援について	
問17 市が実施するマンション管理支援策	選択
問18 管理計画認定制度に関する	選択又は記述
○地域コミュニティについて	
問19 町内会の有無	選択又は記述
○市の住宅施策に対するご意見、ご提案など	
問20 ご意見、ご提案など	記述
○ご回答者について	
問21 回答者、連絡先など	選択又は記述

2 アンケート調査の結果

(1) 印西市内の分譲マンションストックの概要

市内の分譲マンション建設の推移

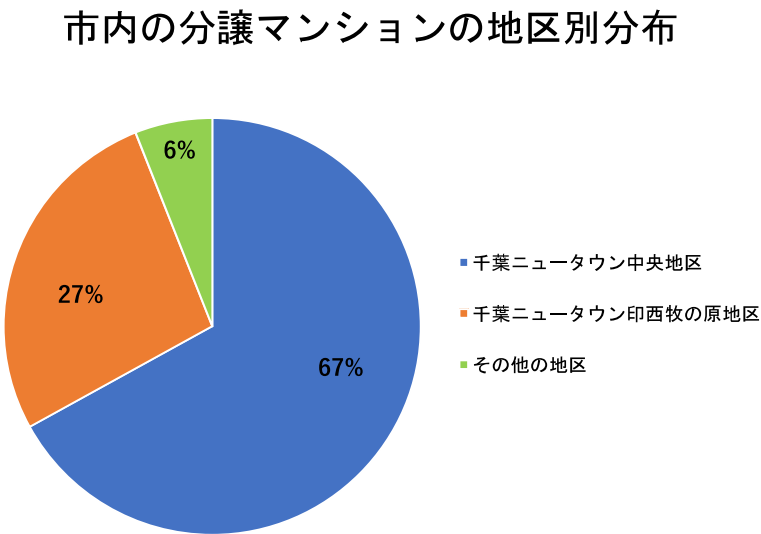
昭和59年から分譲マンションの入居が始まり、令和4年までで、12,162戸となっています。



(1) 印西市内の分譲マンションストックの概要

市内の分譲マンションの地区別分布

市内の分譲マンションの地区別分布は、千葉ニュータウン地区と千葉ニュータウン印西牧の原地区に集中しています。

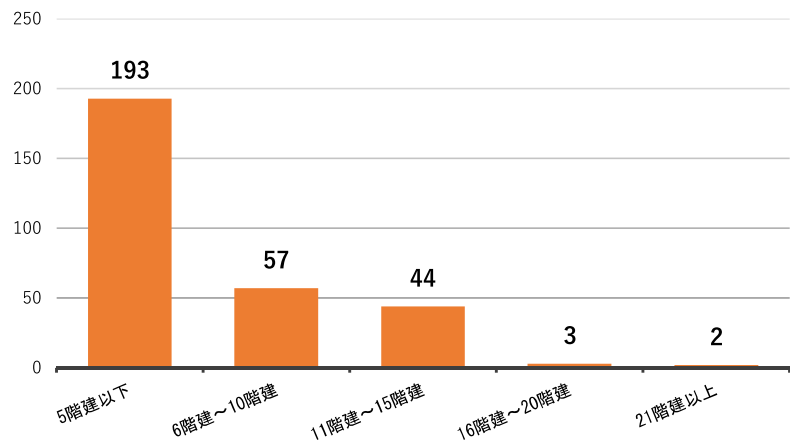


(2) マンションの概要について

階数及び棟数（問１－④）

マンションの階数別棟数は、193棟が中低層の5階建以下でした。

マンションの階数別棟数



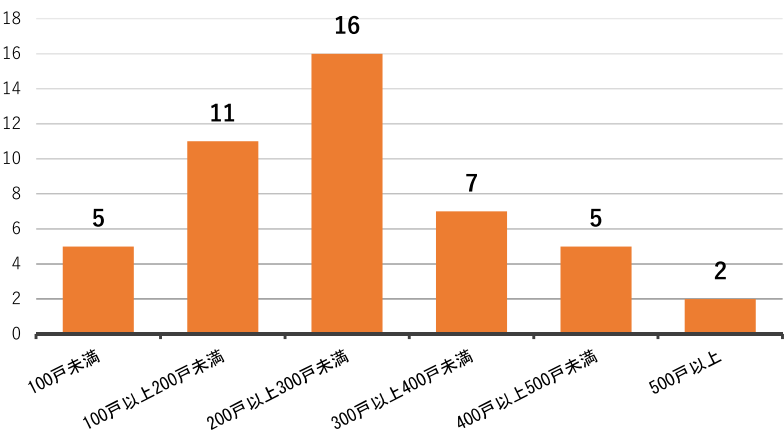
マンションの階数別棟数	棟数	割合
5階建以下	193	64.5%
6階建～10階建	57	19.1%
11階建～15階建	44	14.7%
16階建～20階建	3	1.0%
21階建以上	2	0.7%
合計	299	100%

(2) マンションの概要について

住戸数（問１－⑤）

マンションの戸数別組合数は、「200戸以上300戸未満」が16管理組合と最も多く、次いで「100戸以上200戸未満」が11管理組合でした。

マンションの住戸数別組合数



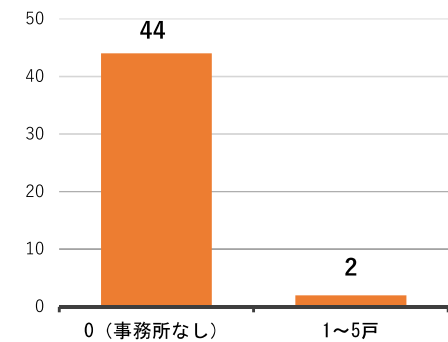
マンションの住戸数別組合数	回答数	割合
100戸未満	5	10.9%
100戸以上200戸未満	11	23.9%
200戸以上300戸未満	16	34.8%
300戸以上400戸未満	7	15.2%
400戸以上500戸未満	5	10.9%
500戸以上	2	4.3%
合計	46	100%

(2) マンションの概要について

住居以外の戸数（問1－⑥）

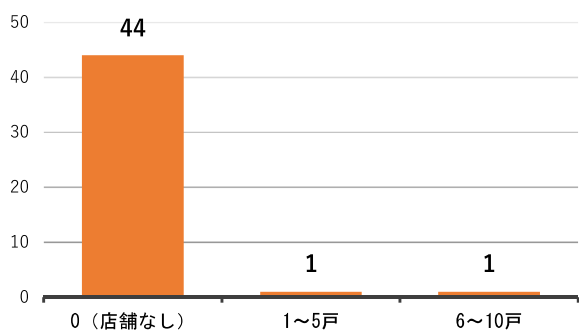
住戸以外の戸数は、それぞれ44管理組合が住居専用として使用しており、一部で事務所や店舗等がある管理組合がありました。

住居以外（事務所など）の
戸数別組合数



マンションの事務所数	回答数	割合
0（事務所なし）	44	95.7%
1～5戸	2	4.3%
合計	46	100%

住居以外（店舗等）の
戸数別組合数



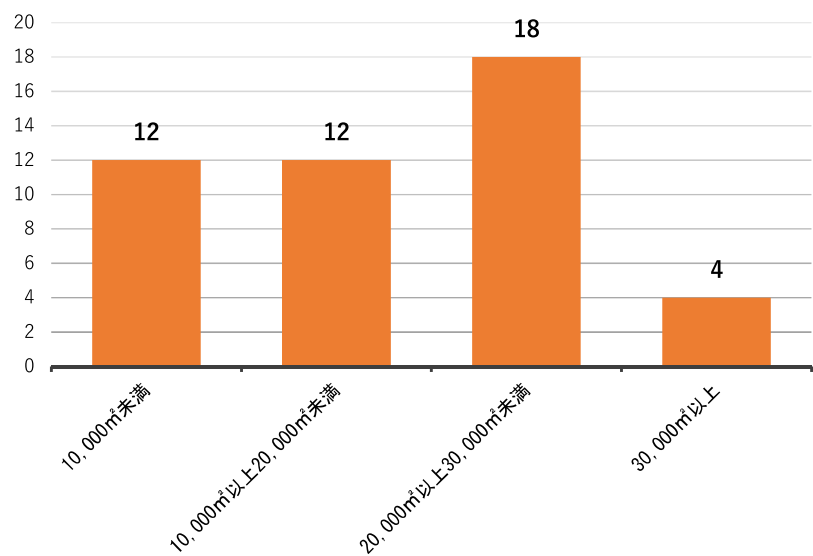
マンションの店舗数	回答数	割合
0（店舗なし）	44	95.7%
1～5戸	1	2.2%
6～10戸	1	2.2%
合計	46	100%

(2) マンションの概要について

敷地面積（問1－⑦）

マンションの敷地面積別組合数は、「20,000㎡以上30,000㎡未満」が18管理組合と最も多く、次いで「10,000㎡未満」が12管理組合、「10,000㎡以上20,000㎡未満」が12管理組合でした。

マンションの敷地面積別組合数



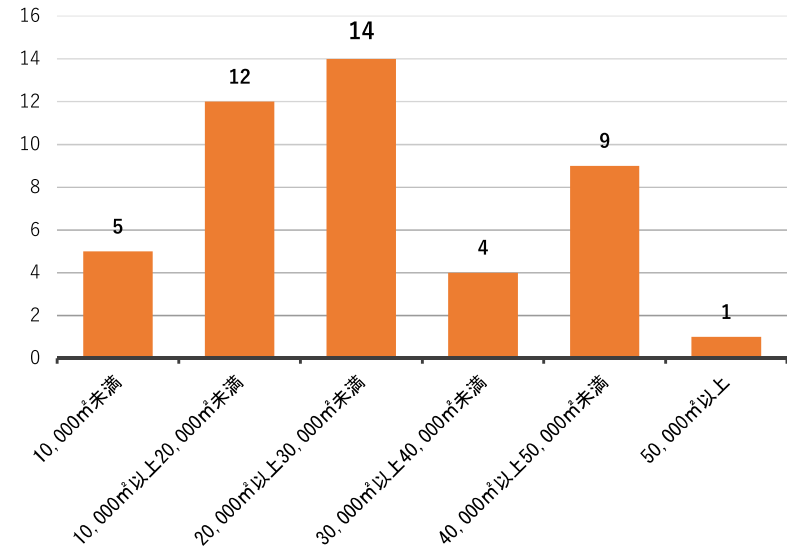
マンションの敷地面積別組合数	回答数	割合
10,000㎡未満	12	26.1%
10,000㎡以上20,000㎡未満	12	26.1%
20,000㎡以上30,000㎡未満	18	39.1%
30,000㎡以上	4	8.7%
合計	46	100%

(2) マンションの概要について

延べ床面積（問1－⑧）

マンションの延床面積別組合数は、「20,000㎡以上30,000㎡未満」14管理組合と最も多く、次いで「10,000㎡以上20,000㎡未満」が12管理組合となっています。

マンションの延べ床面積別組合数



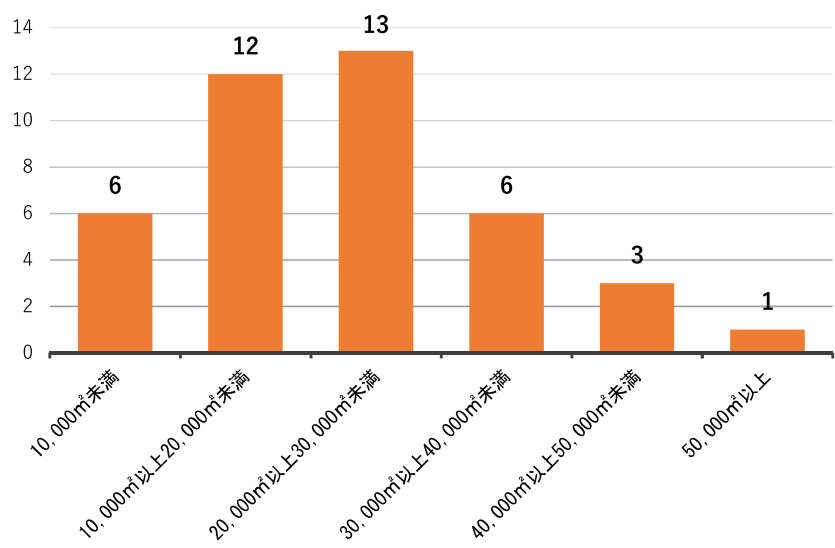
マンションの延べ床面積別組合数	回答数	割合
10,000㎡未満	5	11.1%
10,000㎡以上20,000㎡未満	12	26.7%
20,000㎡以上30,000㎡未満	14	31.1%
30,000㎡以上40,000㎡未満	4	8.9%
40,000㎡以上50,000㎡未満	9	20.0%
50,000㎡以上	1	2.2%
合計	45	100%

(2) マンションの概要について

総専有面積（問1－⑨）

マンションの総専有面積別組合数は、「20,000㎡以上30,000㎡未満」が13管理組合と最も多く、次いで「10,000㎡以上20,000㎡未満」12管理組合となっています。

マンションの総専有面積別組合数



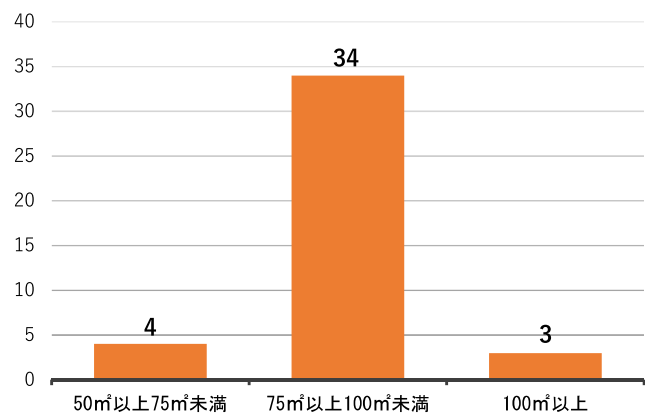
マンションの総専有面積別組合数	回答数	割合
10,000㎡未満	6	14.6%
10,000㎡以上20,000㎡未満	12	29.3%
20,000㎡以上30,000㎡未満	13	31.7%
30,000㎡以上40,000㎡未満	6	14.6%
40,000㎡以上50,000㎡未満	3	7.3%
50,000㎡以上	1	2.4%
合計	41	100%

(2) マンションの概要について

平均専有面積（問１－㉑）

マンションの平均専有面積別組合数は、「75㎡以上100㎡未満」が34管理組合と最も多く、次いで「50㎡以上75㎡未満」が4管理組合でした。

マンションの平均専有面積別組合数



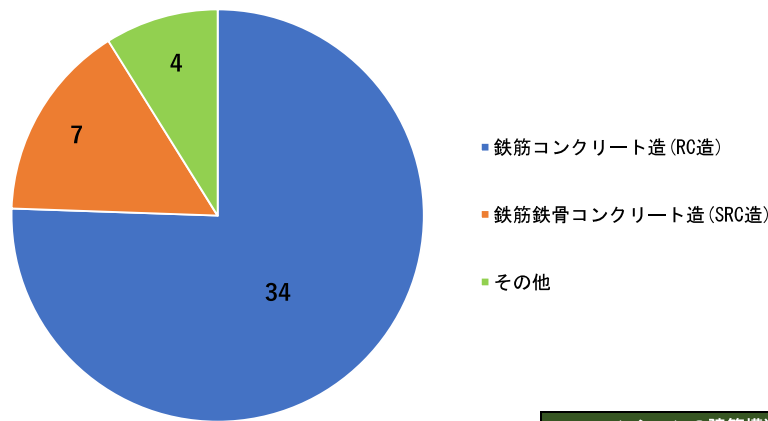
マンションの平均専有面積別組合数	回答数	割合
50㎡以上75㎡未満	4	9.8%
75㎡以上100㎡未満	34	82.9%
100㎡以上	3	7.3%
合計	41	100%

(2) マンションの概要について

建築構造（問１－㉒）

マンションの建築構造は、RC造が34管理組合でした。「その他」では、プレキャストコンクリート造（PC造※）、あるいはPC造を含む建物がありました。
※PC造は、あらかじめ工場で作成した鉄筋コンクリート板等を組み立てる建築構造をいいます。

マンションの建築構造



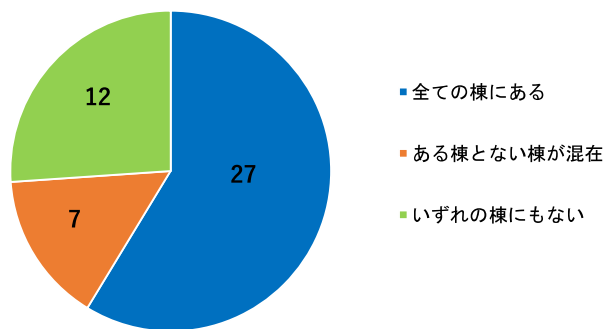
マンションの建築構造	回答数	割合
鉄筋コンクリート造(RC造)	34	75.6%
鉄筋鉄骨コンクリート造(SRC造)	7	15.6%
その他	4	8.9%
合計	45	100%

(2) マンションの概要について

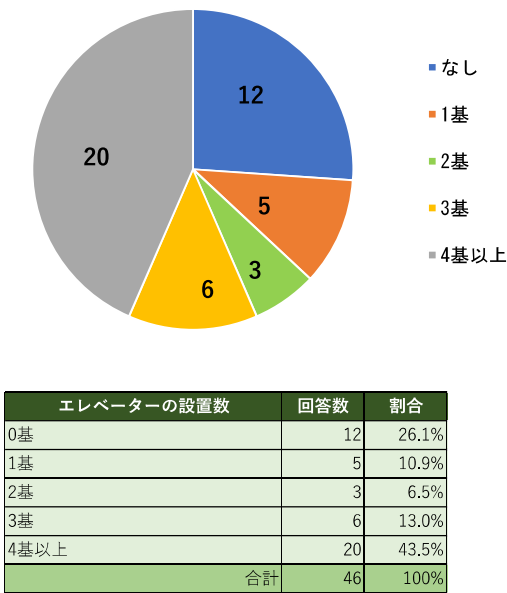
エレベーター設置の有無及び基数（問１－⑪）

エレベーターの設置状況は、27管理組合が全ての棟に設置されています。
エレベーターの設置数は、「4基以上」が20管理組合でした。

エレベーターの設置状況



エレベーターの設置数

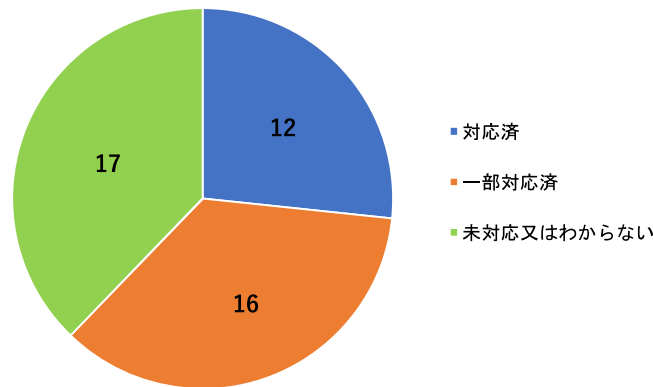


(2) マンションの概要について

共用部分のバリアフリー化（問１－⑫）

共用部分のバリアフリー化状況は、一部対応済みの16管理組合が最も多く、次いで12管理組合が対応済みでした。

共用部分のバリアフリー化状況



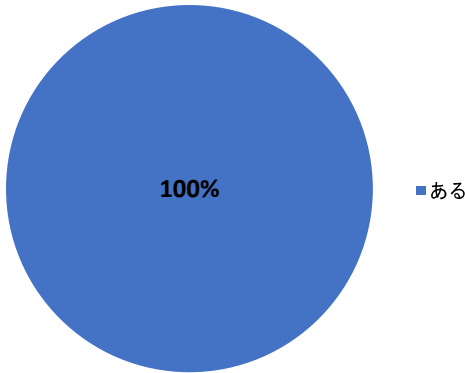
共用部分のバリアフリー化	回答数	割合
対応済	12	26.7%
一部対応済	16	35.6%
未対応又はわからない	17	37.8%
合計	45	100%

(3) 管理組合の状況について

管理組合の有無（問2－①・②）

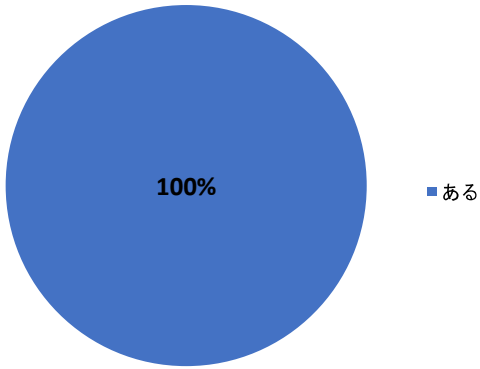
回答のあった46の分譲マンション全てが管理組合を設置しています。
また、複数棟で構成される団地型33のマンション全てが団地管理組合を設置しています。

管理組合の有無



管理組合の有無	回答数	割合
ある	43	100.0%
合計	43	100%

団地管理組合の有無



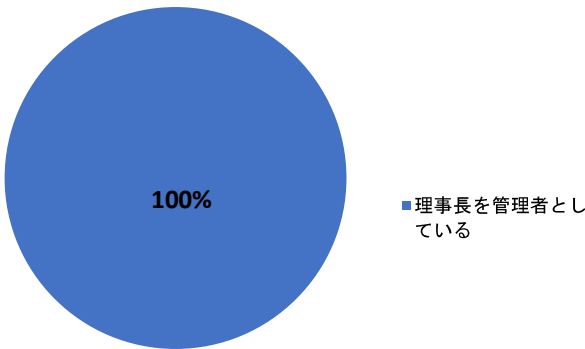
団地管理組合の有無	回答数	割合
ある	33	100.0%
合計	33	100%

(3) 管理組合の状況について

管理者および監事の選任（問2－③・④）

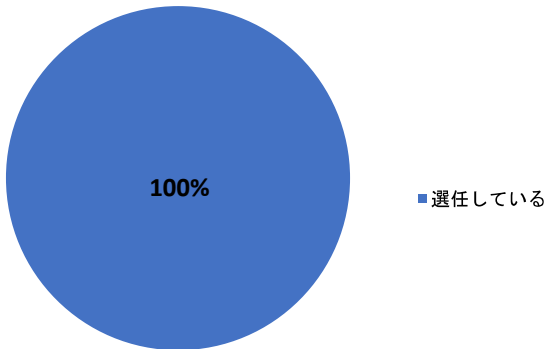
回答のあった46の管理組合が、区分所有者の中から理事長を選任し管理者としています。
また、すべての管理組合が監事を区分所有者の中から選任しています。

管理者の選任



管理者の選任	回答数	割合
理事長を管理者としている	46	100.0%
合計	46	100%

監事の選任



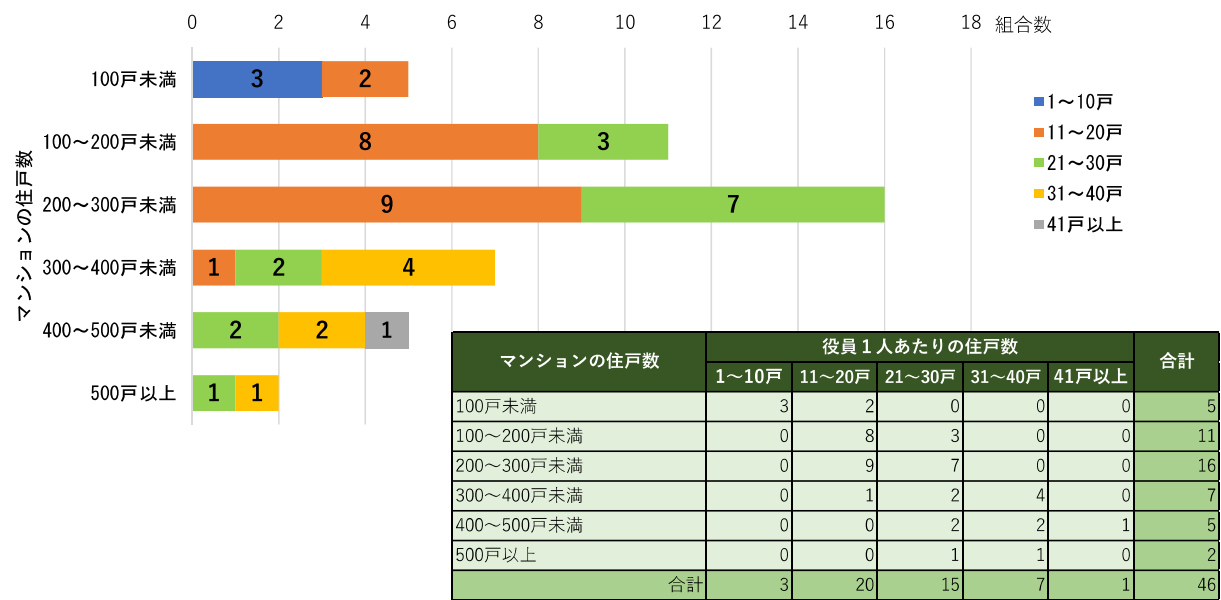
監事の選任	回答数	割合
選任している	46	100.0%
合計	46	100%

(3) 管理組合の状況について

管理組合の役員状況（問2－⑤）

役員1人当たりの住戸数は、住戸数に比例している傾向にあります。

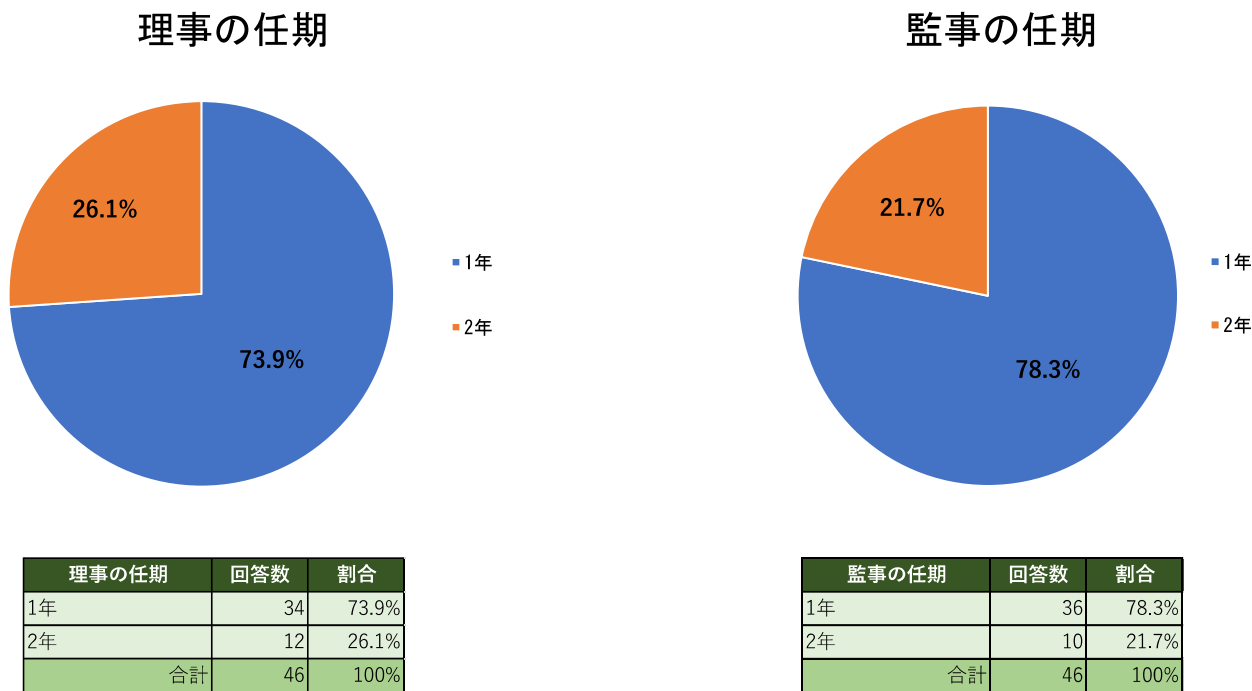
住戸数別役員 1 人当たりの住戸数



(3) 管理組合の状況について

管理組合の役員状況（任期）（問2－⑤）

理事の任期は、73.9%が「1年」でした。
監事の任期は、78.3%が「1年」でした。

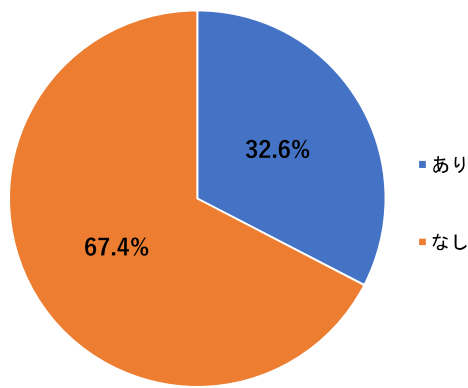


(3) 管理組合の状況について

管理組合の役員状況（報酬）（問2－⑤）

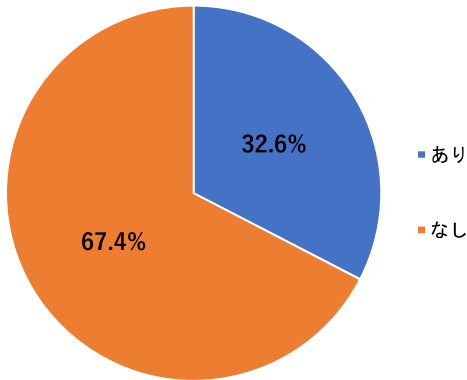
役員報酬の有無は、理事・監事ともに67.4%の管理組合が報酬なしでした。

役員（理事）報酬の有無



役員（理事）報酬の有無	回答数	割合
あり	15	32.6%
なし	31	67.4%
合計	46	100%

役員（監事）報酬の有無



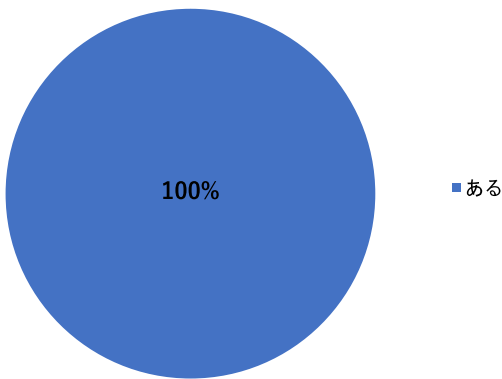
役員（監事）報酬の有無	回答数	割合
あり	15	32.6%
なし	31	67.4%
合計	46	100%

(3) 管理組合の状況について

管理規約の有無及び改正状況（問2－⑥）

管理規約の有無は、回答のあった43の管理組合に管理規約が定められています。

管理規約の有無



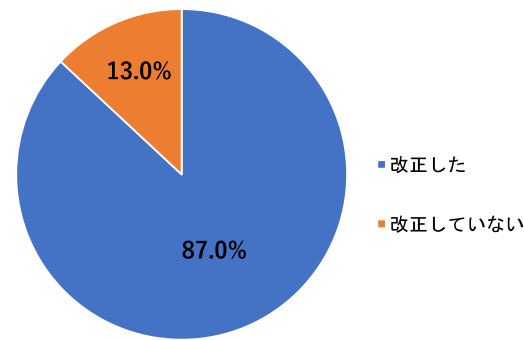
管理規約の有無	回答数	割合
ある	46	100.0%
合計	46	100%

(3) 管理組合の状況について

管理規約の有無及び改正状況（問2－⑥）

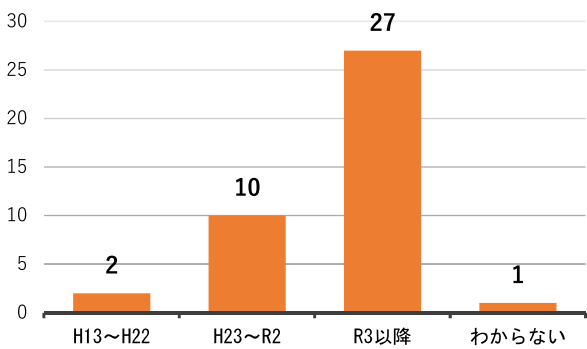
管理規約の改正状況は、87.0%の管理組合で管理規約の改正をしています。
また、改正を行った管理組合の70.3%が、令和3年以降に管理規約を改正しています。

管理規約改正の有無



管理規約の改正	回答数	割合
改正した	40	87.0%
改正していない	6	13.0%
合計	46	100%

直近に管理規約を改正した年（組合）



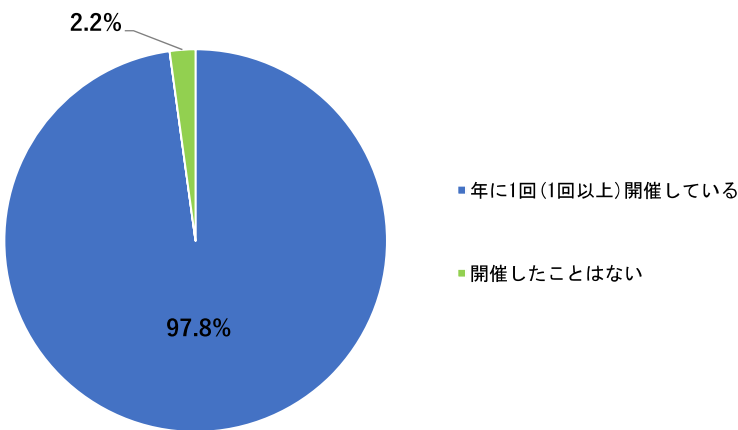
直近の規約改正時期	回答数	割合
H13～H22	2	5.4%
H23～R2	8	21.6%
R3以降	26	70.3%
わからない	1	2.7%
合計	37	100%

(3) 管理組合の状況について

総会の開催状況（問2－⑦）

総会の開催状況は、竣工直後である管理組合を除き、全ての管理組合が年に1回以上開催しています。

総会の開催状況



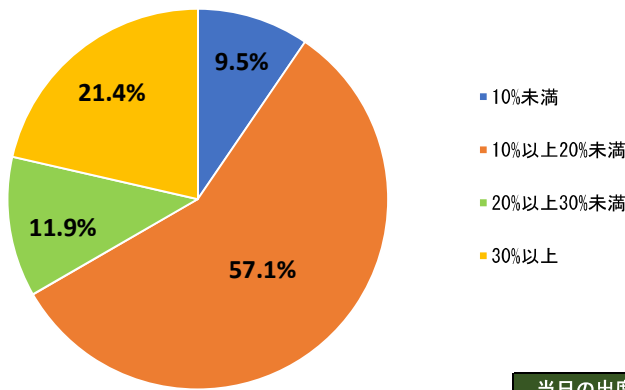
総会の開催状況	回答数	割合
年に1回(1回以上)開催している	45	97.8%
開催したことはない	1	2.2%
合計	46	100%

(3) 管理組合の状況について

通常総会の出席状況（問2－⑧）

総会へ当日出席した組合員の割合は「10%以上20%未満」が57.1%と最も多く、次いで「30%以上」が21.4%でした。

総会へ当日出席した組合員の割合



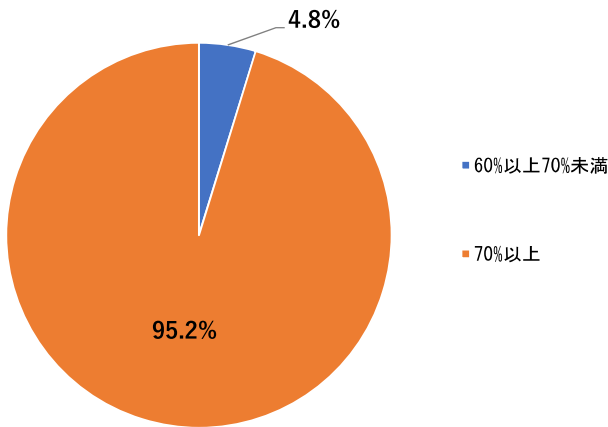
当日の出席者のみの出席率	回答数	割合
10%未満	4	9.5%
10%以上20%未満	24	57.1%
20%以上30%未満	5	11.9%
30%以上	9	21.4%
合計	42	100%

(3) 管理組合の状況について

通常総会の出席状況（出席率の割合）（問2－⑧）

総会出席率の割合は、「出席率70%以上」が95.2%でした。

総会出席率の割合
（委任状・議決権行使を行った組合員を含む）



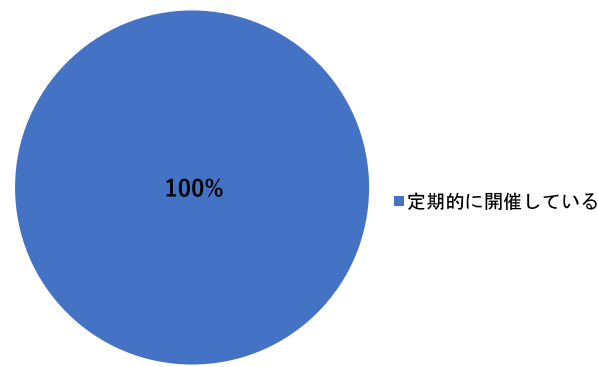
委任状等含めた出席率	回答数	割合
60%以上70%未満	2	4.8%
70%以上	40	95.2%
合計	42	100%

(3) 管理組合の状況について

理事会の開催状況（問2－⑨）

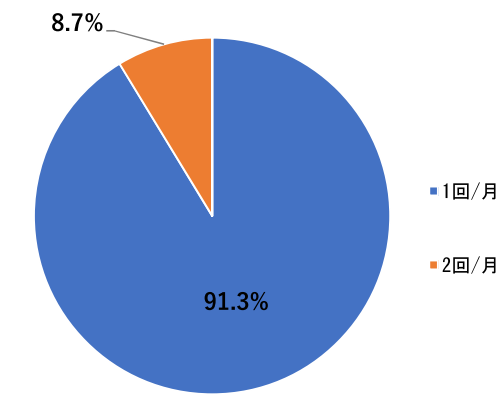
理事会開催の有無は、回答のあった46の管理組合が理事会を定期的開催しています。
また、開催頻度については、91.3%の管理組合で毎月開催されています。

理事会開催の有無



理事会の開催状況	回答数	割合
定期的開催している	46	100.0%
合計	46	100%

理事会の開催頻度



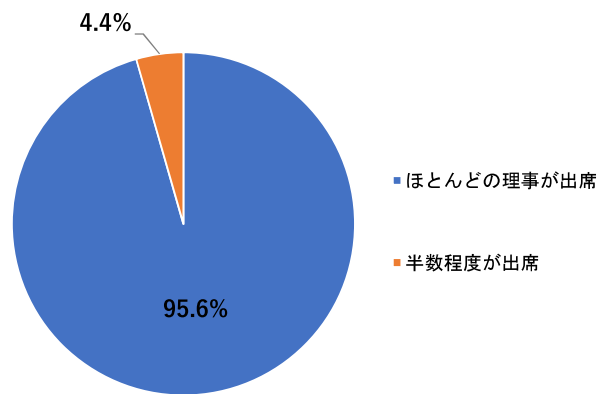
理事会の開催頻度	回答数	割合
1回/月	42	91.3%
2回/月	4	8.7%
合計	46	100%

(3) 管理組合の状況について

理事会の出席状況（問2－⑩）

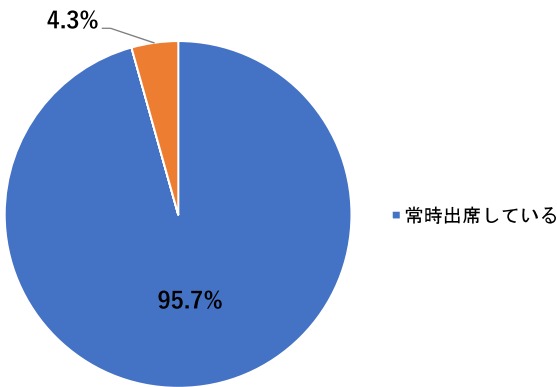
理事会の出席状況は、95.6%の管理組合でほとんどの理事が出席し、監事の出席は、回答のあった44の管理組合で常時出席しています。

理事会の出席状況（理事）



理事の出席状況	回答数	割合
ほとんどの理事が出席	43	95.6%
半数程度が出席	2	4.4%
合計	45	100%

理事会の出席状況（監事）



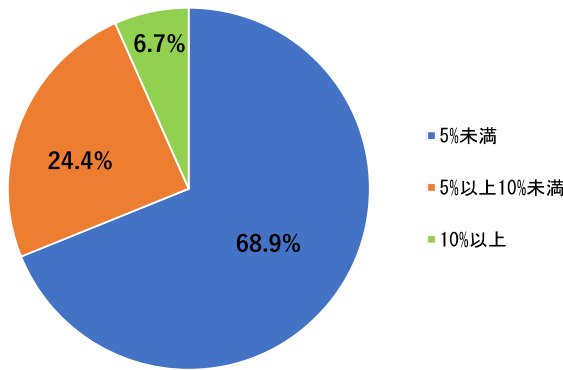
理事の出席状況	回答数	割合
常時出席している	44	100.0%
合計	44	100%

（４）組合員、居住者の状況について

住宅部分の使用方法的等（賃貸戸数の割合）（問３－①）

賃貸戸数の割合は、「5%未満」が68.9%でした。

賃貸戸数の割合



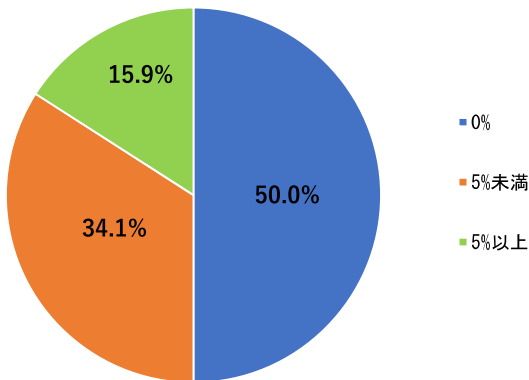
賃貸戸数の割合	回答数	割合
5%未満	31	68.9%
5%以上10%未満	11	24.4%
10%以上	3	6.7%
合計	45	100%

（４）組合員、居住者の状況について

住宅部分の使用方法的等（空室戸数の割合）（問３－②）

空室戸数の割合は、「0%」が50.0%と最も多く、次いで「5%未満」が34.1%でした。

空室戸数の割合

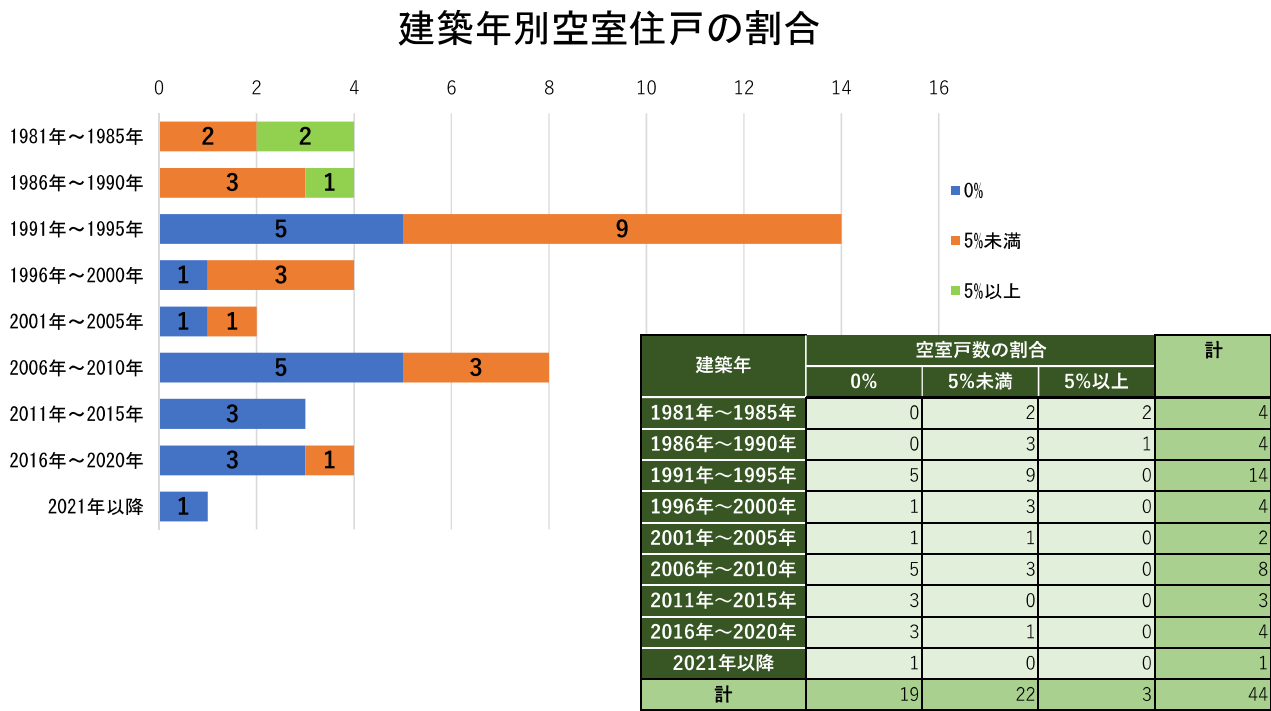


空室戸数の割合	回答数	割合
0%	22	50.0%
5%未満	15	34.1%
5%以上	7	15.9%
合計	44	100%

(4) 組合員、居住者の状況について

住宅部分の使用方法的等（空室戸数の割合 建築年別）（問3-2）

建築年別空室住戸の割合は、建築年が古くなるにつれて空室の戸数が多い傾向にあります。

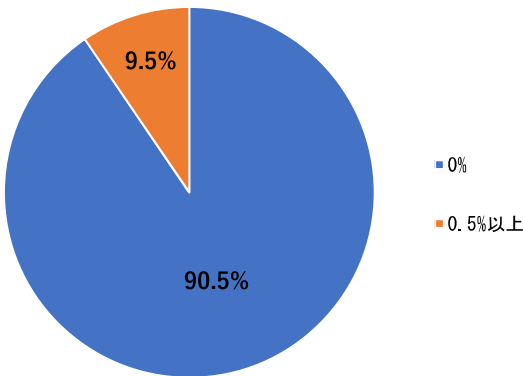


(4) 組合員、居住者の状況について

住宅部分の使用方法的等
（所有者非判明及び連絡不可能住戸数の割合）（問3-3）

所有者非判明及び連絡不可能住戸数の割合は、「0%」が90.5%でした。

所有者非判明及び連絡不可能住戸数の割合

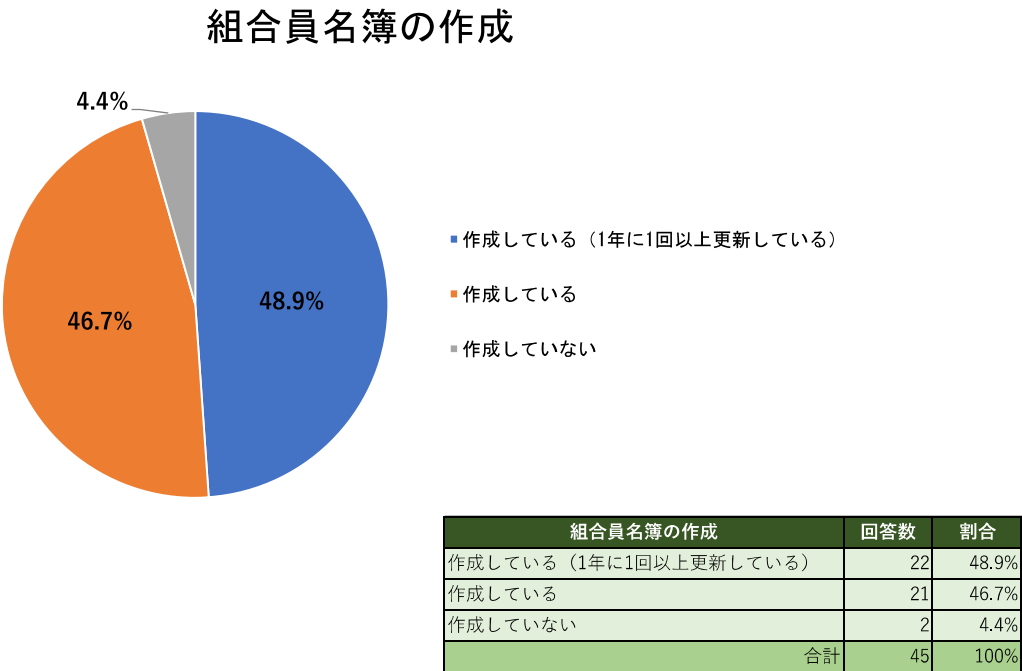


所有者非判明等の割合	回答数	割合
0%	38	90.5%
0.5%以上	4	9.5%
合計	42	100%

(4) 組合員、居住者の状況について

組合員及び居住者の状況（組合員名簿の作成）（問4－1）

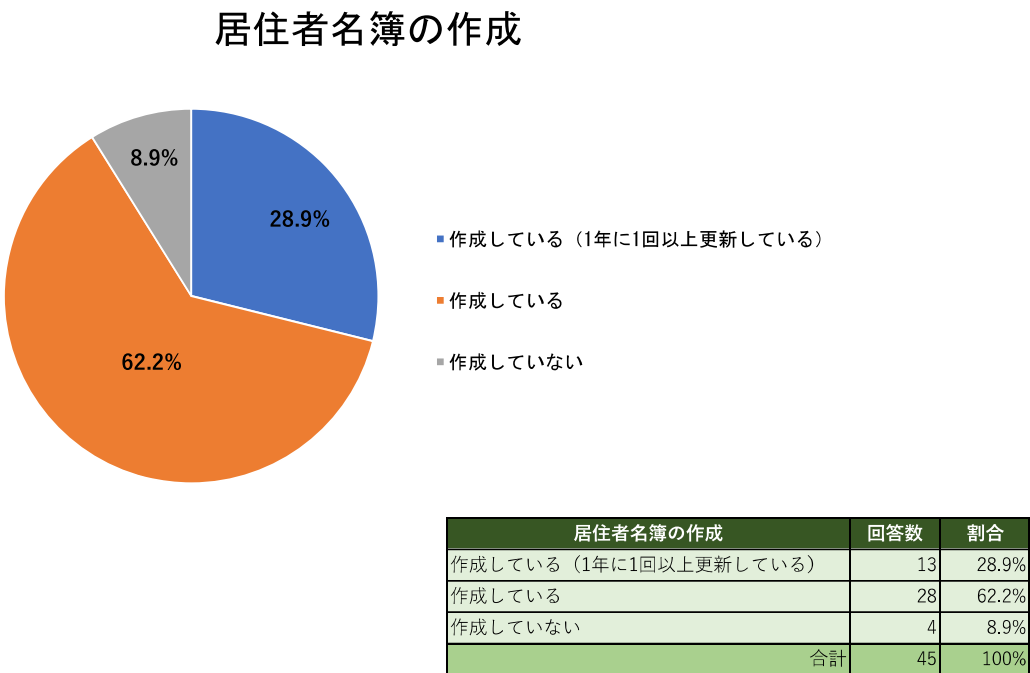
組合員名簿の作成状況は、「作成している（1年に1回以上更新）」が48.9%、「作成している」が46.7%と全体の9割超の管理組合が組合員名簿を作成しています。



(4) 組合員、居住者の状況について

組合員及び居住者の状況（居住者名簿の作成）（問4－2）

居住者名簿の作成状況は、「作成している（1年に1回以上更新）」が28.9%、「作成している」が62.2%と全体の9割超の管理組合が作成しています。

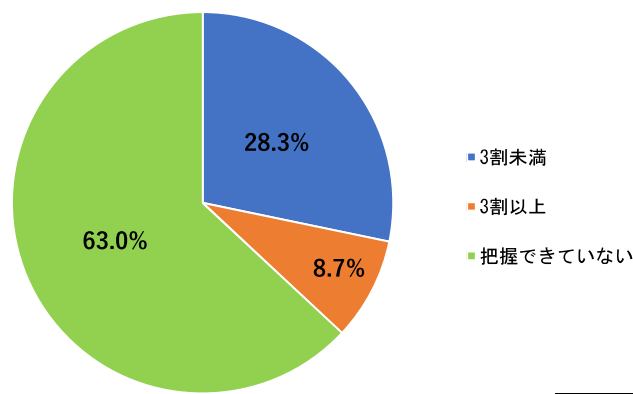


(4) 組合員、居住者の状況について

組合員及び居住者の状況（高齢者世帯の割合）（問4－3①）

高齢者（65歳以上）世帯の割合は、「把握できていない」が63.0%と最も多く、次いで「3割未満」が28.3%でした。

高齢者（65歳以上）世帯の割合



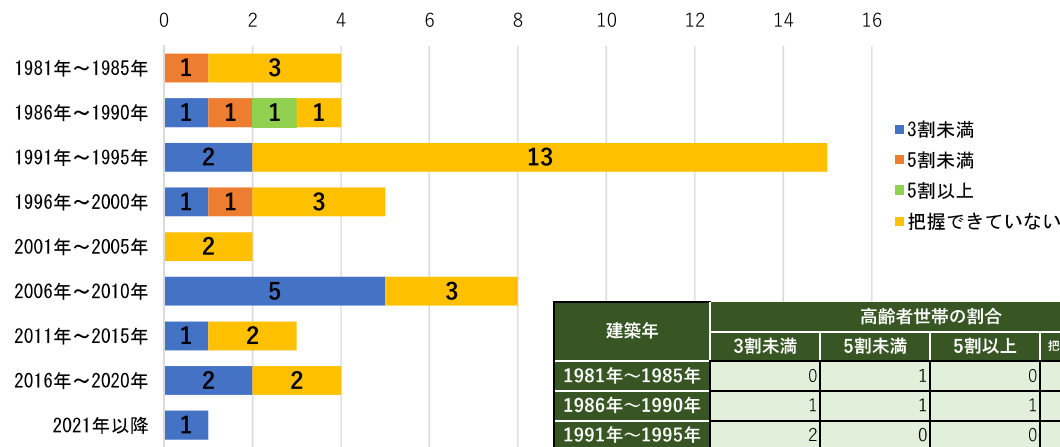
高齢者世帯の戸数割合	回答数	割合
3割未満	13	28.3%
3割以上	4	8.7%
把握できていない	29	63.0%
合計	46	100%

(4) 組合員、居住者の状況について

組合員及び居住者の状況（高齢者世帯の割合 建築年別）（問4－3①）

高齢者世帯の割合を把握できていない管理組合のうち、1991年～1995年に建設されたマンションが13管理組合と最も多い回答でした。

建築年別高齢者（65歳以上）世帯の割合



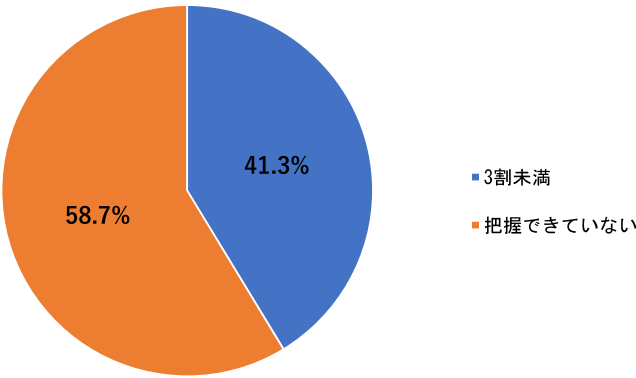
建築年	高齢者世帯の割合				計
	3割未満	5割未満	5割以上	把握できていない	
1981年～1985年	0	1	0	3	4
1986年～1990年	1	1	1	1	4
1991年～1995年	2	0	0	13	15
1996年～2000年	1	1	0	3	5
2001年～2005年	0	0	0	2	2
2006年～2010年	5	0	0	3	8
2011年～2015年	1	0	0	2	3
2016年～2020年	2	0	0	2	4
2021年以降	1	0	0	0	1
計	13	3	1	29	46

(4) 組合員、居住者の状況について

組合員及び居住者の状況（単身高齢者世帯の割合）（問4－3②）

単身高齢者（65歳以上）世帯の割合は、「把握できていない」が58.7%、「3割未満」が41.3%でした。

単身高齢者（65歳以上）世帯の割合



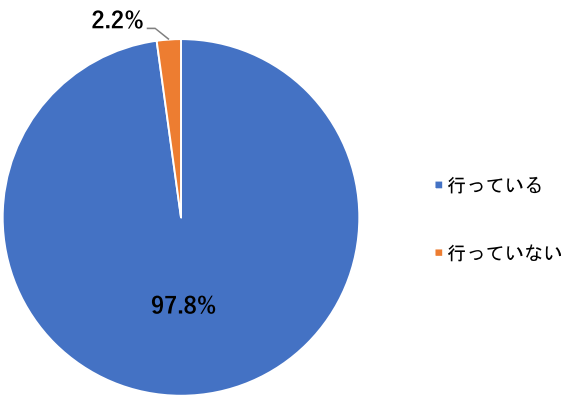
単身高齢者世帯の戸数割合	回答数	割合
3割未満	19	41.3%
把握できていない	27	58.7%
合計	46	100%

(5) 会計の状況について

管理費及び修繕積立金の区分経理（問5）

管理費及び修繕積立金の区分経理の割合は、「行っている」が97.8%でした。

管理費及び修繕積立金の区分経理



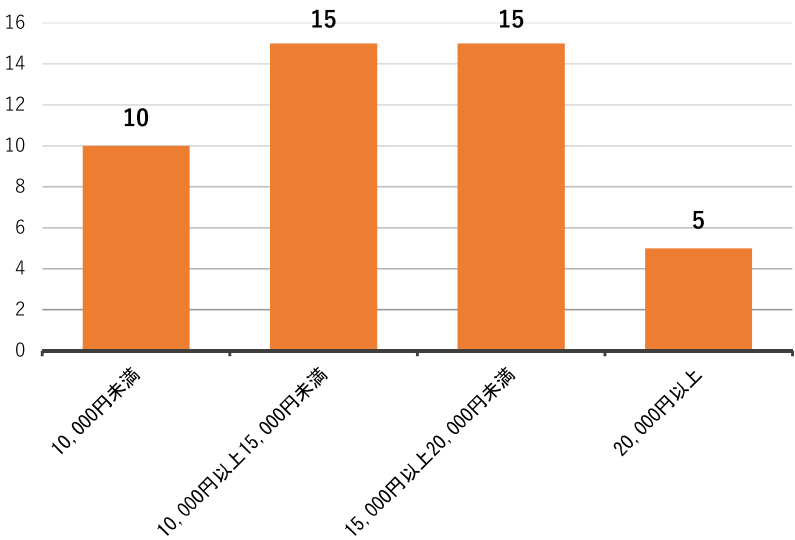
区分経理	回答数	割合
行っている	45	97.8%
行っていない	1	2.2%
合計	46	100%

(5) 会計の状況について

管理費（管理費戸当たり収入額）（問6－1）

1戸当たりの管理費収入月額は、「10,000円以上15,000円未満」及び「15,000円以上20,000円未満」がそれぞれ15管理組合でした。

管理費収入額（／月・戸）



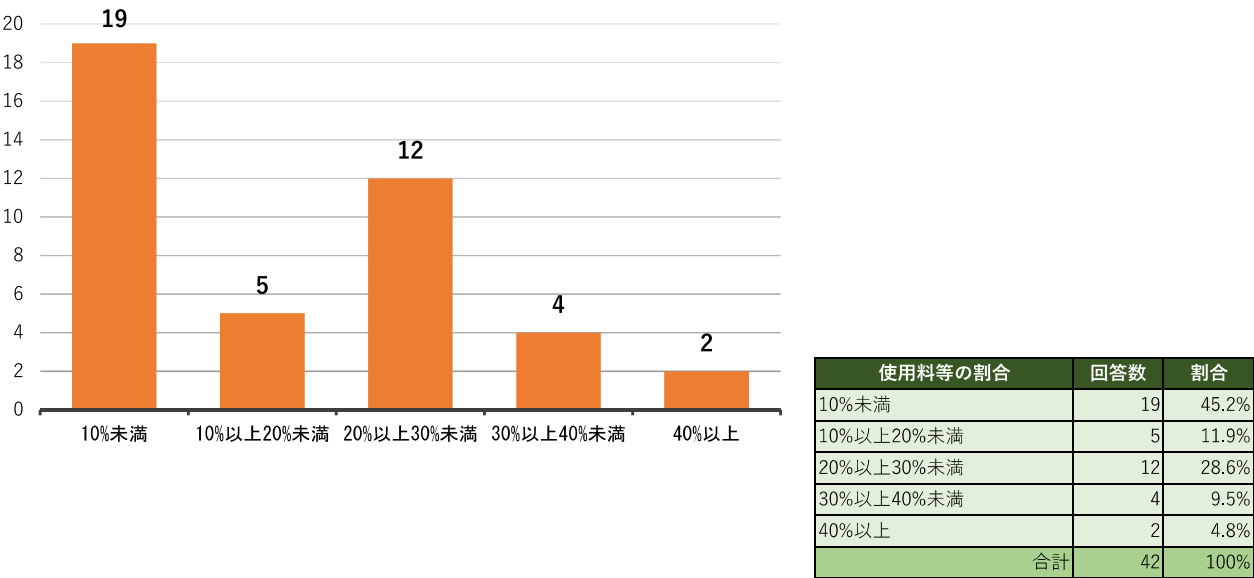
管理費収入額	回答数	割合
10,000円未満	10	22.2%
10,000円以上15,000円未満	15	33.3%
15,000円以上20,000円未満	15	33.3%
20,000円以上	5	11.1%
合計	45	100%

(5) 会計の状況について

管理費（総収入額に対する使用料・専用使用料金額の割合）（問6－1）

管理費総収入額に占める使用料・専用使用料金額の割合は、「10%未満」が41.3%と最も多く、次いで「20%以上30%未満」が26.1%でした。

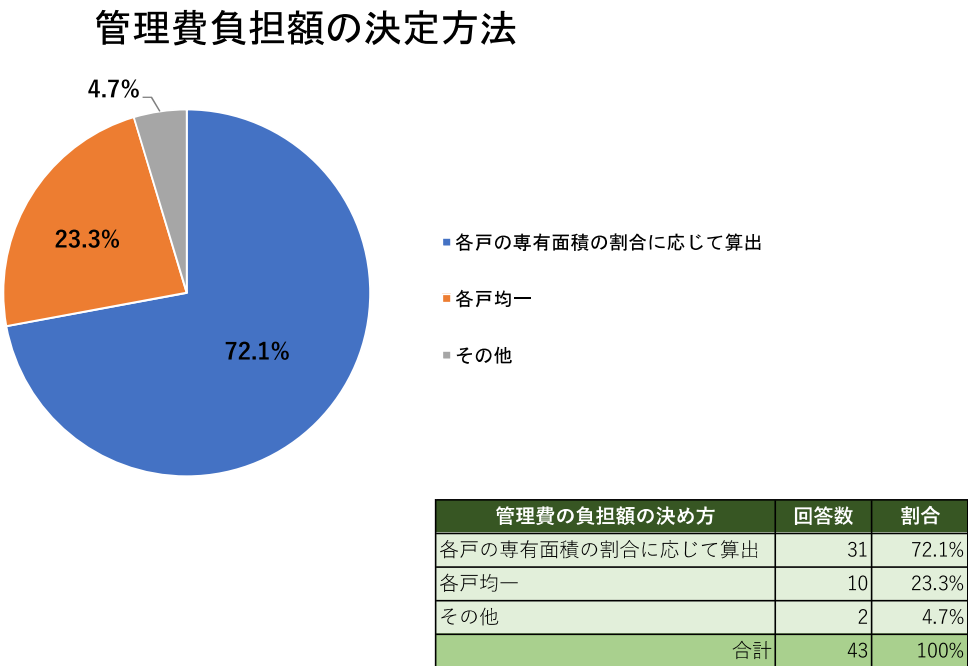
管理費総収入額に占める使用料・専用使用料金額の割合（／月・戸）



(5) 会計の状況について

管理費（管理費負担額の決定方法）（問6－2）

管理費負担額の決定方法は、「各戸の専有面積割合に応じ算出」が72.1%で最も多く、次いで「各戸均一」が23.3%でした。

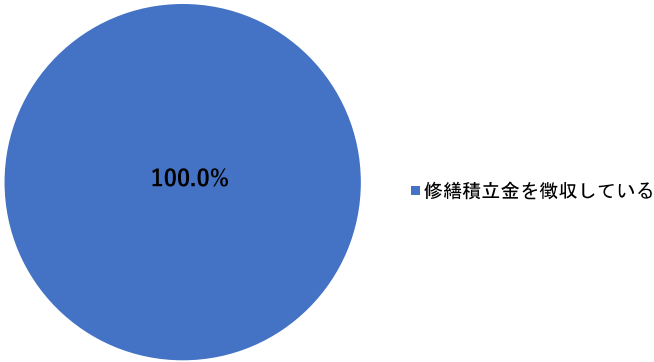


(5) 会計の状況について

修繕積立金（修繕積立金徴収の有無）（問7－1）

修繕積立金は、全ての管理組合が徴収しています。

修繕積立金徴収の状況



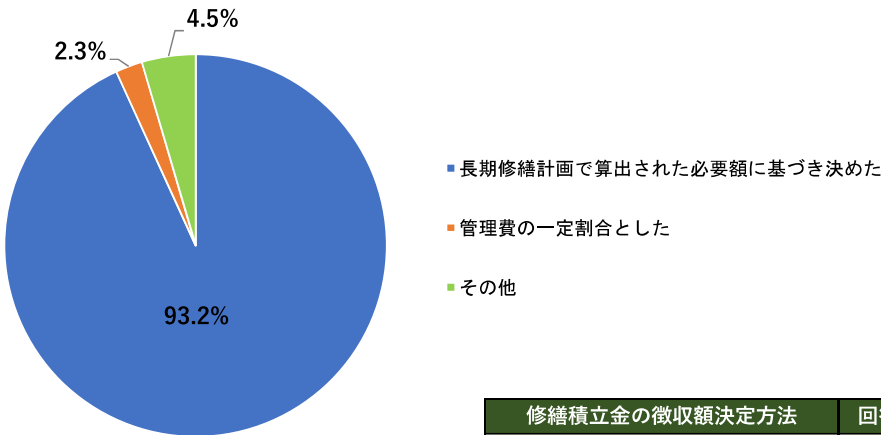
修繕積立金の徴収	回答数	割合
修繕積立金を徴収している	46	100.0%
合計	46	100%

(5) 会計の状況について

修繕積立金（修繕積立金徴収額の決定方法）（問7－2）

修繕積立金徴収額の決定方法は、「長期修繕計画で算出された必要額に基づき決めた」が89.1%でした。

修繕積立金徴収額の決定方法



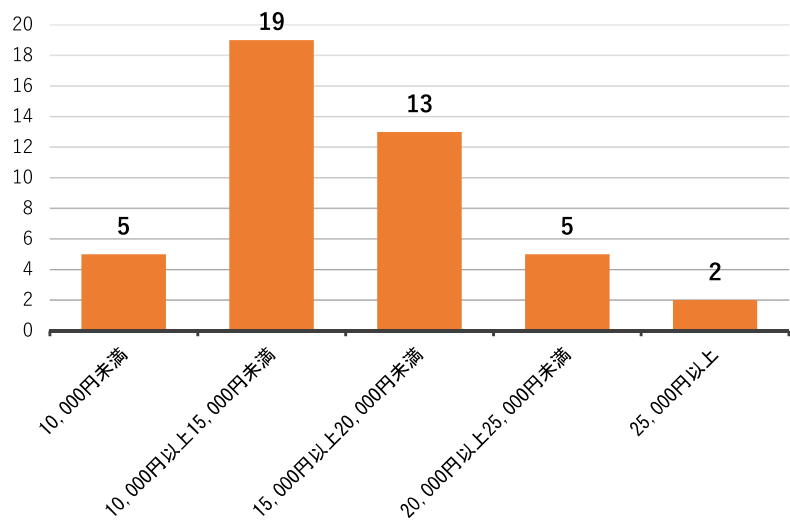
修繕積立金の徴収額決定方法	回答数	割合
長期修繕計画で算出された必要額に基づき決めた	41	93.2%
管理費の一定割合とした	1	2.3%
その他	2	4.5%
合計	44	100%

(5) 会計の状況について

修繕積立金（積立金戸当たり収入額）（問7－3）

修繕積立金収入額は、「10,000円以上15,000円未満」が41.3%と最も多く、次いで「15,000円以上20,000円未満」が28.3%でした。

修繕積立金収入額（／月・戸）



修繕積立金の月あたりの総収入額÷戸数

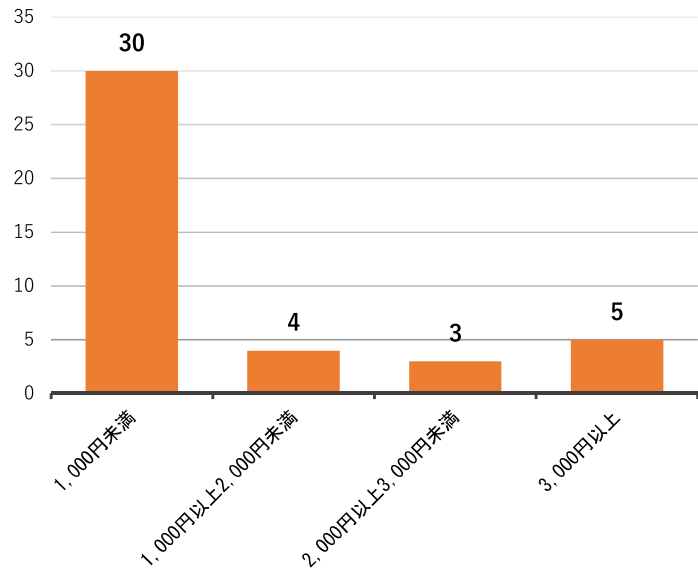
修繕積立金収入額	回答数	割合
10,000円未満	5	11.4%
10,000円以上15,000円未満	19	43.2%
15,000円以上20,000円未満	13	29.5%
20,000円以上25,000円未満	5	11.4%
25,000円以上	2	4.5%
合計	44	100%

(5) 会計の状況について

修繕積立金（使用料からの充当額）（問7－3）

1戸あたりの使用料を修繕積立金へ充当する額は、「1,000円未満」が30管理組合でした。

修繕積立金の使用料からの充当額（／月・戸）



使用料収入からの充当額÷戸数

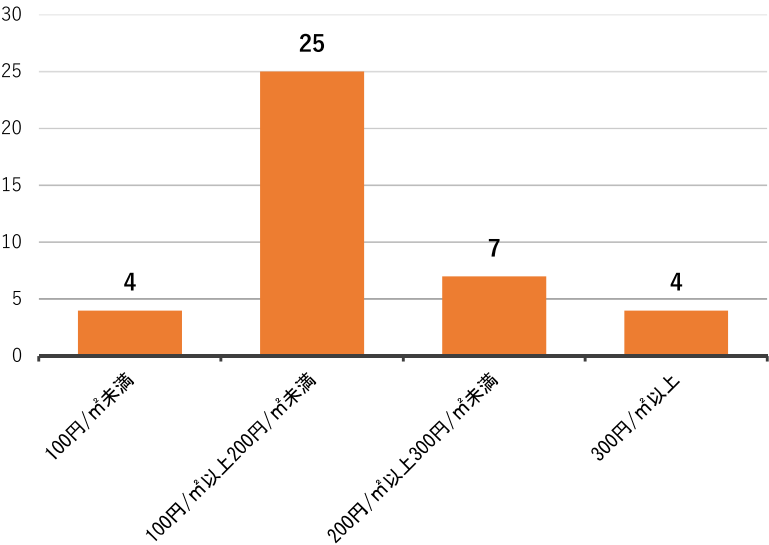
使用料収入の充当額	回答数	割合
1,000円未満	30	71.4%
1,000円以上2,000円未満	4	9.5%
2,000円以上3,000円未満	3	7.1%
3,000円以上	5	11.9%
合計	42	100%

(5) 会計の状況について

修繕積立金（積立金 1㎡当たり収入額）（問7-3）

1㎡当りの修繕積立金は、「150円以上200円未満」が32.5%と最も多く、次いで「100円以上150円未満」が30.0%でした。

専有面積1㎡当り修繕積立金収入額（／月）



修繕積立金の月あたりの総収入額÷専有面積

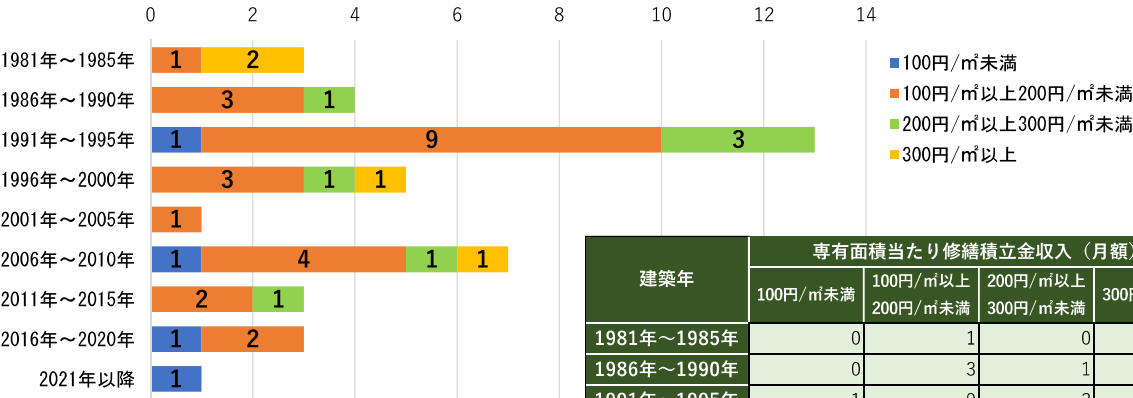
専有面積当たりの修繕積立金	回答数	割合
100円/㎡未満	4	10.0%
100円/㎡以上200円/㎡未満	25	62.5%
200円/㎡以上300円/㎡未満	7	17.5%
300円/㎡以上	4	10.0%
合計	40	100%

(5) 会計の状況について

修繕積立金（積立金戸当たり収入額 建築年別）（問7-3）

建築年の新しい管理組合に修繕積立金の収入額が低く、建築年の古い管理組合が高い傾向にあります。

建築年別専有面積1㎡当り修繕積立金収入額（／月）



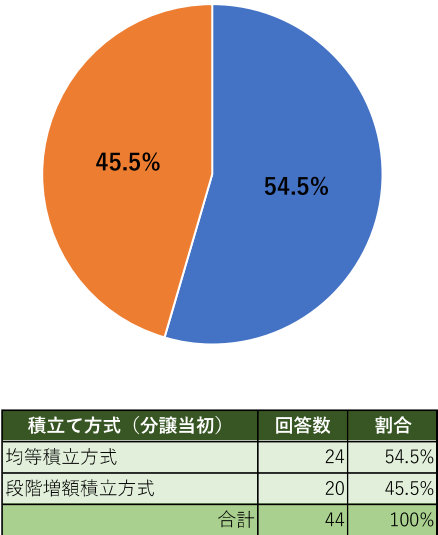
建築年	専有面積当たり修繕積立金収入（月額）				計
	100円/㎡未満	100円/㎡以上200円/㎡未満	200円/㎡以上300円/㎡未満	300円/㎡以上	
1981年～1985年	0	1	0	2	3
1986年～1990年	0	3	1	0	4
1991年～1995年	1	9	3	0	13
1996年～2000年	0	3	1	1	5
2001年～2005年	0	1	0	0	1
2006年～2010年	1	4	1	1	7
2011年～2015年	0	2	1	0	3
2016年～2020年	1	2	0	0	3
2021年以降	1	0	0	0	1
計	4	25	7	4	40

(5) 会計の状況について

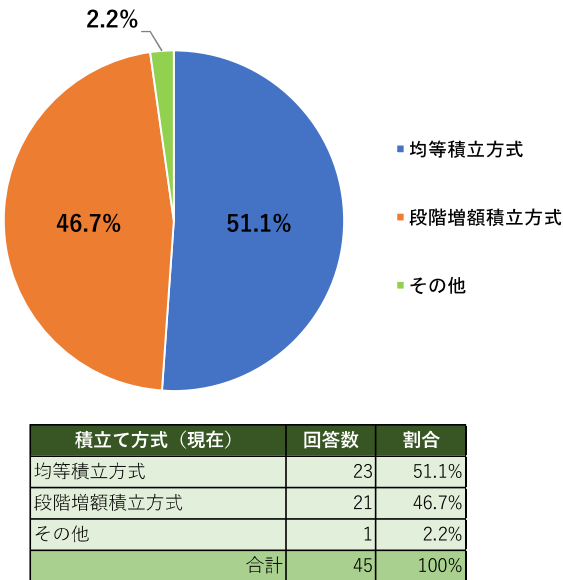
修繕積立金（積立方式）（問7-4、7-5）

修繕積立金の積立方法は、「均等積立方式」が51.1%、「段階増額積立方式」46.7%でした。
また、分譲当初と現在において積立方式の見直しが行われた管理組合がわずかに見られました。

修繕積立金の積立方法
（分譲当初）



修繕積立金の積立方法
（現在）

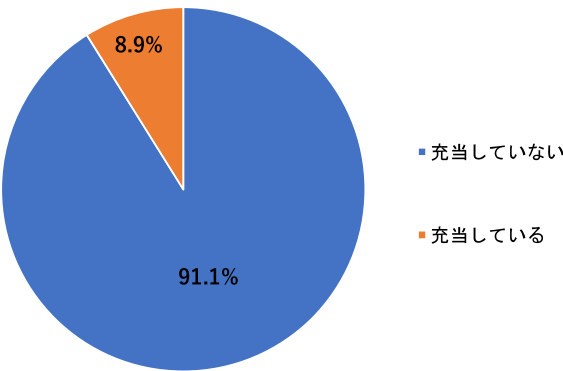


(5) 会計の状況について

修繕積立金（他会計への充当の有無）（問7-6）

修繕積立金他会計への充当の有無は、「充当していない」が91.1%でした。

修繕積立金他会計への充当の有無



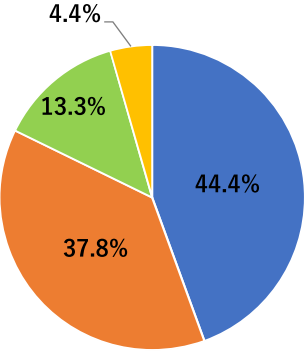
他会計への充当	回答数	割合
充当していない	41	91.1%
充当している	4	8.9%
合計	45	100%

(5) 会計の状況について

修繕積立金の滞納（問8）

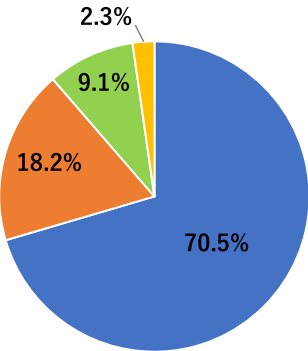
修繕積立金の滞納戸数は、3か月以上の滞納がある管理組合は「0戸」が44.4%と最も多く、次いで「1～2戸」が37.8%でした。
また、6か月以上は「0戸」が70.5%、1年以上は「0戸」が76.7%でした。

修繕積立金の滞納戸数
（3か月以上）



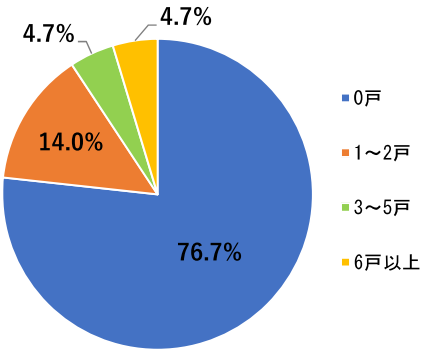
3か月以上の滞納	回答数	割合
0戸	20	44.4%
1～2戸	17	37.8%
3～5戸	6	13.3%
6戸以上	2	4.4%
合計	45	100%

修繕積立金の滞納戸数
（6か月以上）



6か月以上の滞納	回答数	割合
0戸	31	70.5%
1～2戸	8	18.2%
3～5戸	4	9.1%
6戸以上	1	2.3%
合計	44	100%

修繕積立金の滞納戸数
（1年以上）



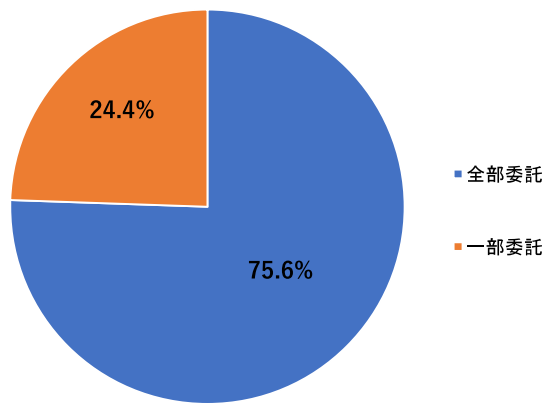
1年以上の滞納	回答数	割合
0戸	33	76.7%
1～2戸	6	14.0%
3～5戸	2	4.7%
6戸以上	2	4.7%
合計	43	100%

(6) 管理委託の状況について

管理業務の実施状況（問9-1）

管理業務の管理業者への委託状況は、「全部委託」が75.6%、「一部委託」が24.4%でした。

管理業務の管理業者への委託状況



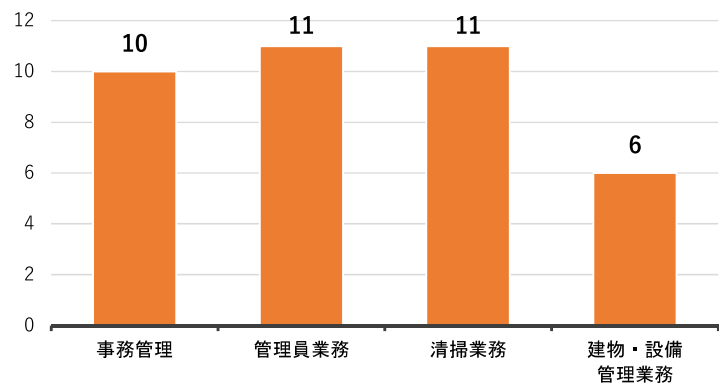
委託状況	回答数	割合
全部委託	34	75.6%
一部委託	11	24.4%
合計	45	100%

(6) 管理委託の状況について

管理業務の実施状況（一部委託）（問9-2）

一部委託を行っているという回答のあった全ての管理組合が管理員業務、清掃業務を委託しています。

管理業務を一部委託している業務の状況
（一部委託を行っているという回答された管理組合のみ）



マンション管理会社へ一部委託を行っているという回答された管理組合＝11

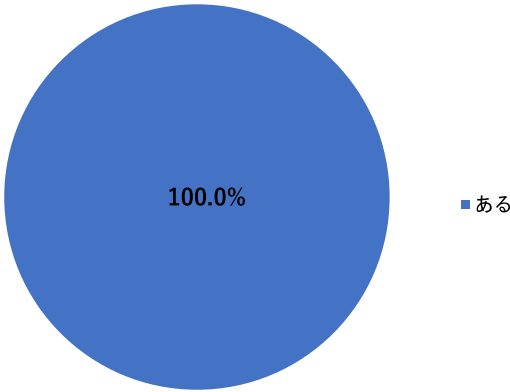
委託業務	回答数	割合(11)
事務管理	10	90.9%
管理員業務	11	100.0%
清掃業務	11	100.0%
建物・設備管理業務	6	54.5%
合計	38	

(7) 修繕、建替えの状況について

長期修繕計画（長期修繕計画の有無）（問10-1）

長期修繕計画は、全ての管理組合が作成しています。

長期修繕計画の有無



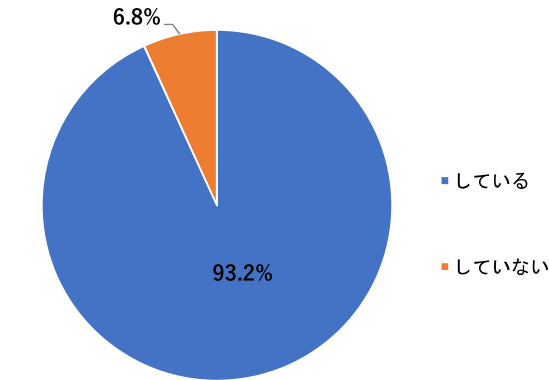
長期修繕計画の有無	回答数	割合
ある	46	100.0%
合計	46	100%

(7) 修繕、建替えの状況について

長期修繕計画（長期修繕計画の標準様式への準拠状況）（問10-2）

長期修繕計画の標準様式への準拠状況は、93.2%の管理組合が標準様式に準拠しています。

長期修繕計画の標準様式への準拠状況



標準様式の準拠	回答数	割合
している	41	93.2%
していない	3	6.8%
合計	44	100%

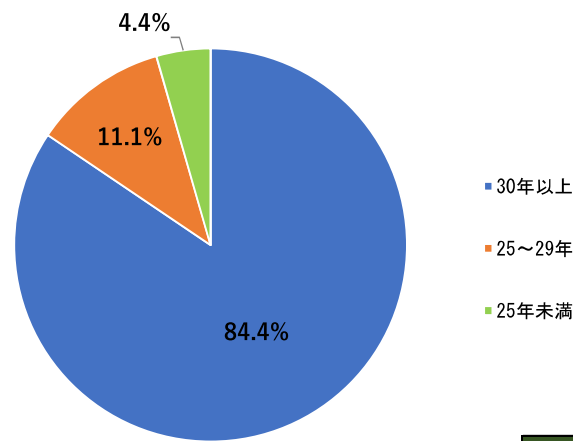
国土交通省の示す 長期修繕計画標準様式準拠の目安	
1	長期修繕計画の計画期間が30年以上、かつ計画期間中において2回以上の大規模修繕工事を含んでいる
2	国土交通省の長期修繕計画作成ガイドライン標準様式における、下記の記載事項へ準拠した項目を含んでいる 様式4-1 長期修繕計画総括表 様式4-2 収支計画グラフ 様式4-3 長期修繕計画表（推定工事項目別・年度別）
3	下記19の修繕工事項目が計画に含まれている 1 仮設工事 2 屋根防水 3 床防水 4 外壁塗装等 5 鉄部塗装等 6 建具・金物等 7 共用内部 8 給水設備 9 排水設備 10 ガス設備 11 空調・換気設備 12 電灯設備等 13 情報・通信設備 14 消防用設備 15 昇降機設備 16 立体駐車場設備 17 外構・附属施設 18 調査・診断、設計、工事監理等費用 19 長期修繕計画作成費用

(7) 修繕、建替えの状況について

長期修繕計画（長期修繕計画の計画期間）（問10-3）

長期修繕計画の計画期間は、「30年以上」が84.4%と最も多く、次いで「25～29年未満」が11.1%でした。

長期修繕計画の計画期間



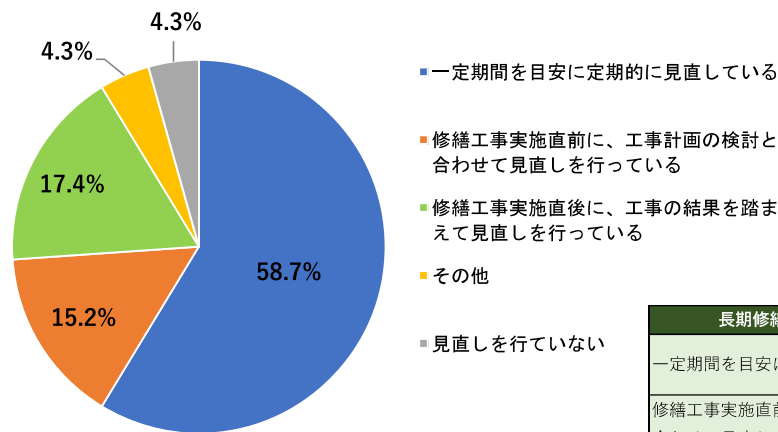
長期修繕計画の計画期間	回答数	割合
30年以上	38	84.4%
25～29年	5	11.1%
25年未満	2	4.4%
合計	45	100%

(7) 修繕、建替えの状況について

長期修繕計画（長期修繕計画の見直し方法）（問10-4）

長期修繕計画の見直し方法は、「一定期間を目安に見直している」が58.7%と最も多く、次いで「修繕工事実施直後に、工事の結果を踏まえて見直しを行っている」が17.4%、「修繕工事実施直前に、工事計画の検討と合わせて見直しを行っている」が15.2%でした。

長期修繕計画の計画見直し方法



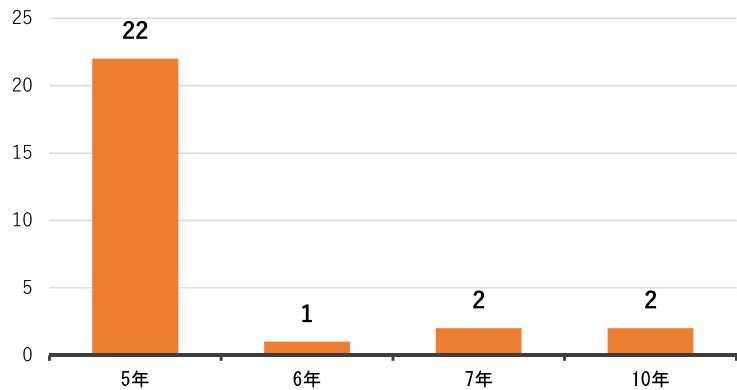
長期修繕計画見直し方法	回答数	割合
一定期間を目安に定期的に見直している	27	58.7%
修繕工事実施直前に、工事計画の検討と合わせて見直しを行っている	7	15.2%
修繕工事実施直後に、工事の結果を踏まえて見直しを行っている	8	17.4%
その他	2	4.3%
見直しを行っていない	2	4.3%
合計	46	100%

(7) 修繕、建替えの状況について

長期修繕計画（長期修繕計画の見直し時期）（問10－4）

長期修繕計画の見直し時期は、定期的に見直していると回答された27管理組合のうち、22管理組合が「5年毎」でした。

長期修繕計画を見直す目安とする期間（__年毎）



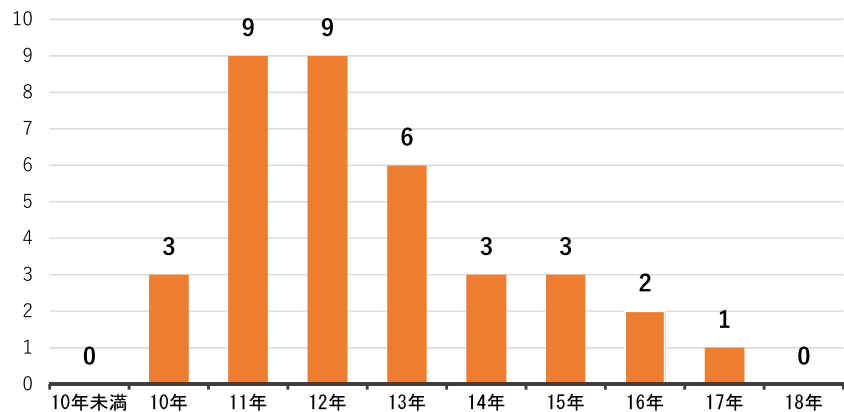
長期修繕計画見直し時期	回答数	割合
5年	22	81.5%
6年	1	3.7%
7年	2	7.4%
10年	2	7.4%
合計	27	100%

(7) 修繕、建替えの状況について

長寿命化工事（第1回目長寿命化工事の実施時期）（問11－1）

長寿命化工事を実施したことのある36管理組合が第1回目に実施した長寿命化工事の時期は、「11年」、「12年」がそれぞれ9管理組合と最も多く、次いで「13年」が6管理組合でした。

第1回目長寿命化工事の実施時期



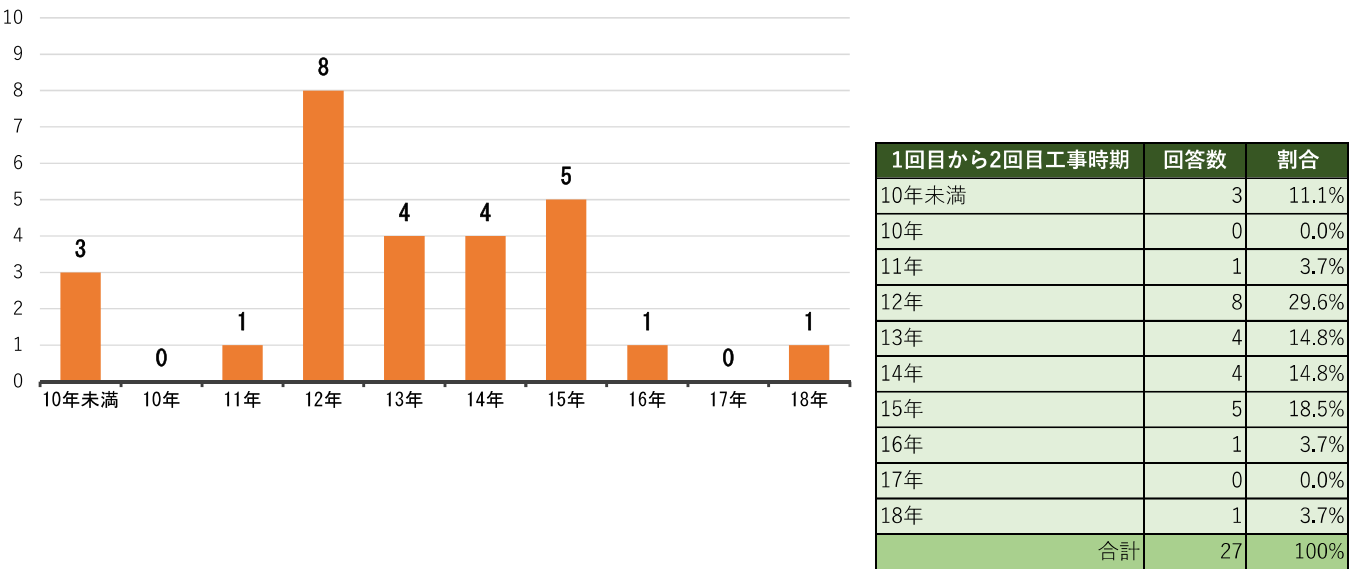
築後から1回目工事時期	回答数	割合
10年未満	0	0.0%
10年	3	8.3%
11年	9	25.0%
12年	9	25.0%
13年	6	16.7%
14年	3	8.3%
15年	3	8.3%
16年	2	5.6%
17年	1	2.8%
18年	0	0.0%
合計	36	100%

(7) 修繕、建替えの状況について

長寿命化工事（第1回目から第2回目までの長寿命化工事の実施時期）（問11-1）

第1回目から第2回目までの長寿命化工事の実施の時期は、「12年」が8管理組合と最も多く、次いで「15年」が5管理組合でした。

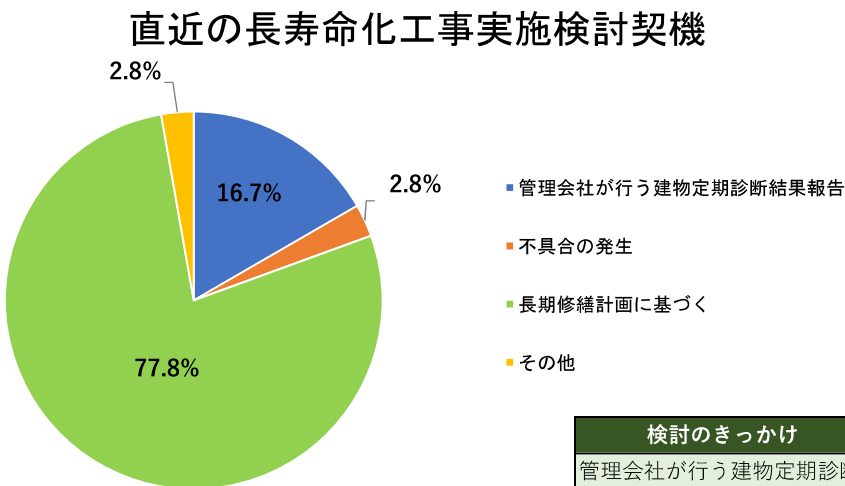
第1回目から第2回目までの長寿命化工事の実施時期



(7) 修繕、建替えの状況について

長寿命化工事（直近の長寿命化工事実施検討契機）（問11-2）

直近の長寿命化工事実施検討契機は、「長期修繕計画に基づく」が60.9%でした。

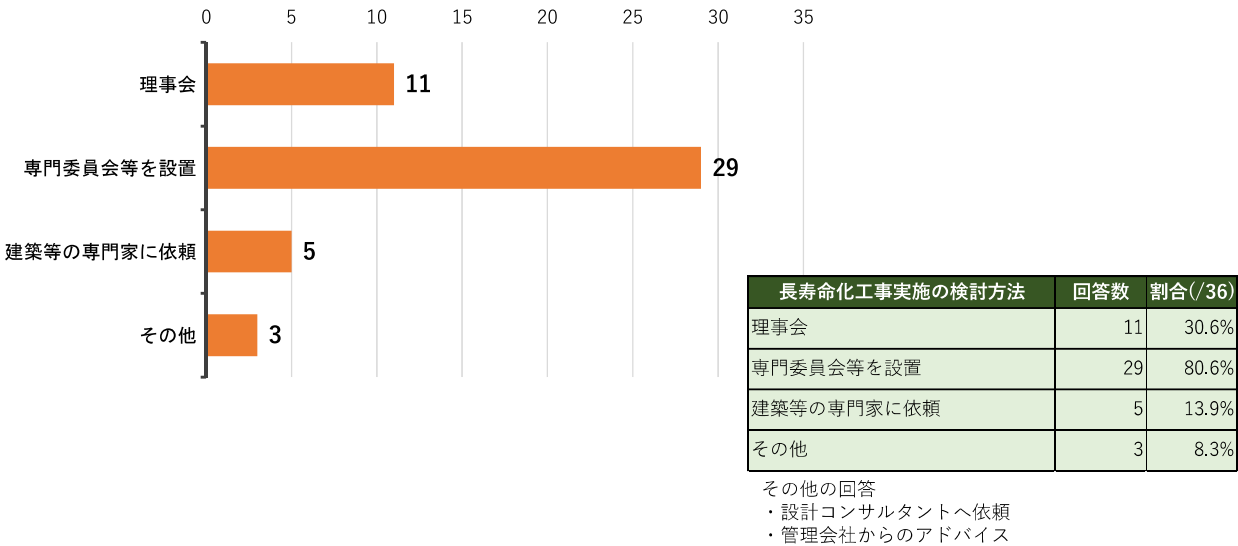


(7) 修繕、建替えの状況について

長寿命化工事（直近の長寿命化工事実施検討方法）（問11-3）

長寿命化工事を実施したことがある36組合のうち、29組合が「専門委員会等を設置」して長寿命化工事の実施を検討しています。

直近の長寿命化工事実施の検討方法（複数回答）

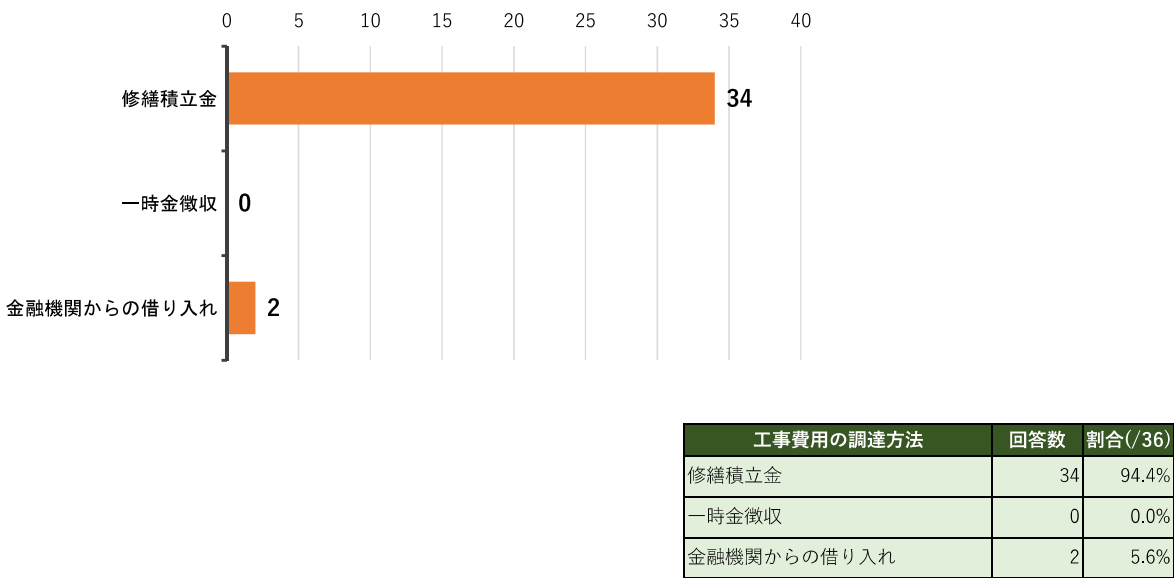


(7) 修繕、建替えの状況について

長寿命化工事（長寿命化工事実施資金調達方法）（問11-4）

長寿命化工事を実施したことがある36管理組合の資金の調達方法は、34管理組合が「修繕積立金」にて賄っています。

長寿命化工事実施の資金調達方法（複数回答）

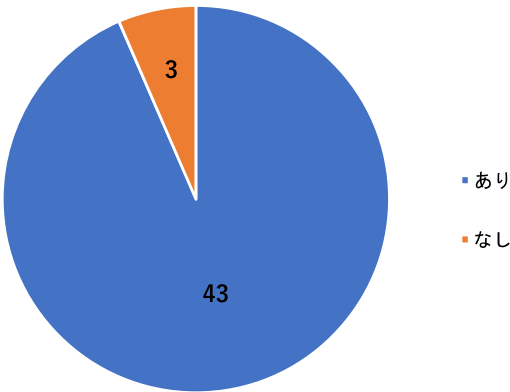


(8) マンション管理上の課題について

管理上の課題（課題発生の有無）（問12-1）

課題があると回答された43管理組合のうち、「居住者の行為、マナー」が24.4%と最も多く、管理組合の運営及びその他建物の不具合に関する課題なども挙げられています。

マンション管理における課題の有無(過去1年以内)



トラブルの発生	回答数	割合
なし	3	6.5%
あり	43	93.5%
合計	46	100.0%

(8) マンション管理上の課題について

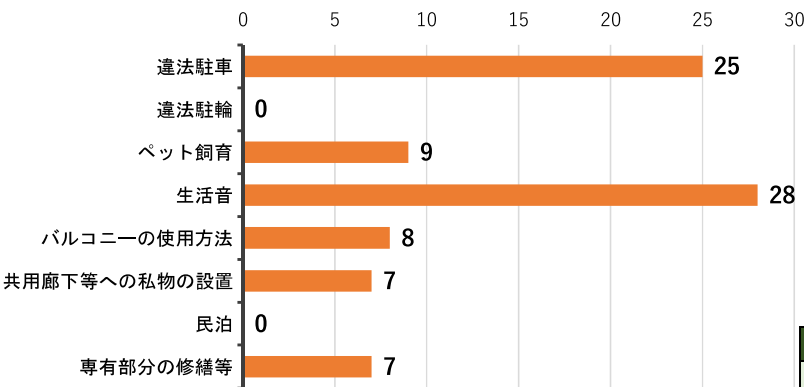
管理上の課題（課題の内容）（問12-1）

マンション管理における居住者の生活音に関する課題が28管理組合から挙げられ、次に違法駐車に関する課題が続きました。

また、水漏れ、役員の成り手不足、高齢者への対応に関する課題を挙げる管理組合もありました。

マンション管理における課題の内容(複数回答)

(1) 居住者間の行為・マナーに関する課題



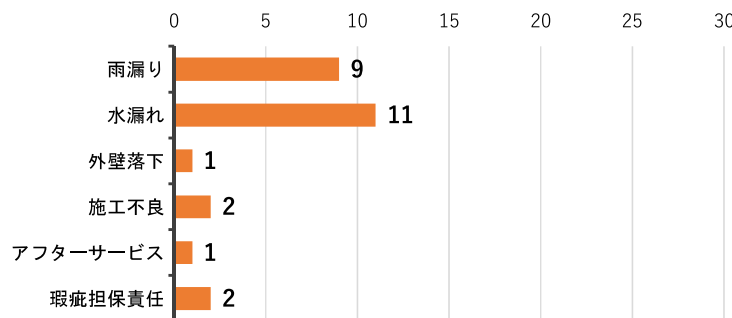
居住者間の行為、マナーに関する課題	回答数	割合(/43)
違法駐車	25	58.1%
ペット飼育	9	20.9%
生活音	28	65.1%
バルコニーの使用方法	8	18.6%
共用廊下等への私物の設置	7	16.3%
専有部分の修繕等	7	16.3%

(8) マンション管理上の課題について

管理上の課題（課題の内容）（問12-1）

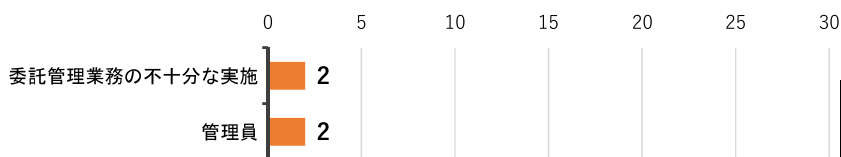
マンション管理における課題の内容（複数回答）

(2) 建物の不具合に関する課題



建物の不具合に関する課題	回答数	割合 (/43)
雨漏り	9	20.9%
水漏れ	11	25.6%
外壁落下	1	2.3%
施工不良	2	4.7%
アフターサービス	1	2.3%
瑕疵担保責任	2	4.7%

(3) マンション管理業者との間に関する課題



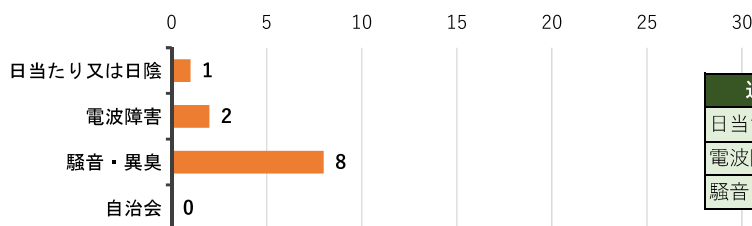
マンション管理業者に関する課題	回答数	割合 (/43)
委託管理業務の不十分な実施	2	4.7%
管理員	2	4.7%

(8) マンション管理上の課題について

管理上の課題（課題の内容）（問12-1）

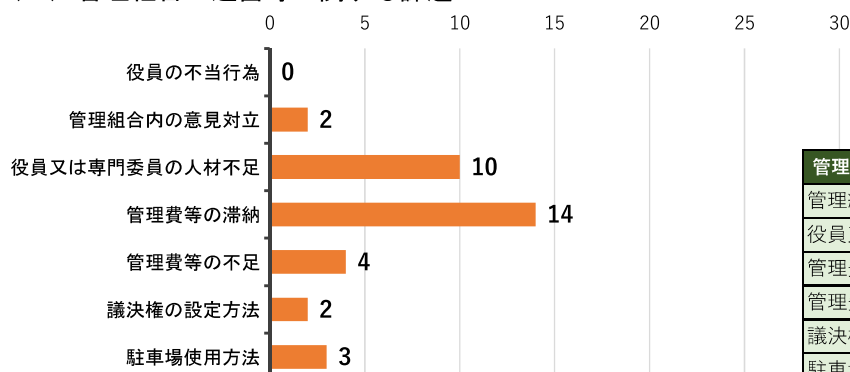
マンション管理における課題の内容（複数回答）

(4) マンション外に関する課題



近隣関係に関する課題	回答数	割合 (/43)
日当たり又は日陰	1	2.3%
電波障害	2	4.7%
騒音・異臭	8	18.6%

(5) 管理組合の運営等に関する課題



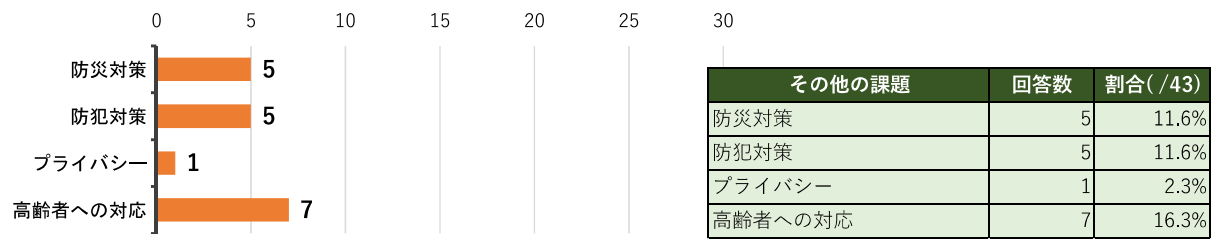
管理組合の運営等に関する課題	回答数	割合 (/43)
管理組合内の意見対立	2	4.7%
役員又は専門委員の人材不足	10	23.3%
管理費等の滞納	14	32.6%
管理費等の不足	4	9.3%
議決権の設定方法	2	4.7%
駐車場使用方法	3	7.0%

(8) マンション管理上の課題について

管理上の課題（課題の内容）（問12-1）

マンション管理における課題の内容（複数回答）

(6) その他の課題

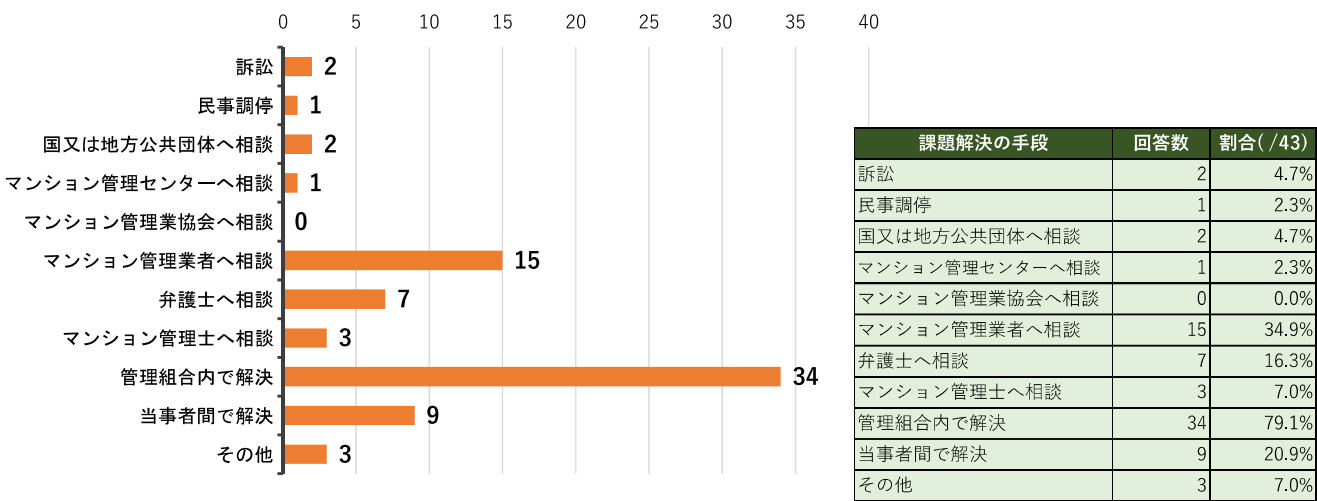


(8) マンション管理上の課題について

管理上の課題（課題解決の手段）（問12-2）

マンション管理における課題解決の手段は、「管理組合内で解決する」が34管理組合となり、次いで「マンション管理業者へ相談」が15管理組合でした。

マンション管理における課題解決の手段（複数回答）



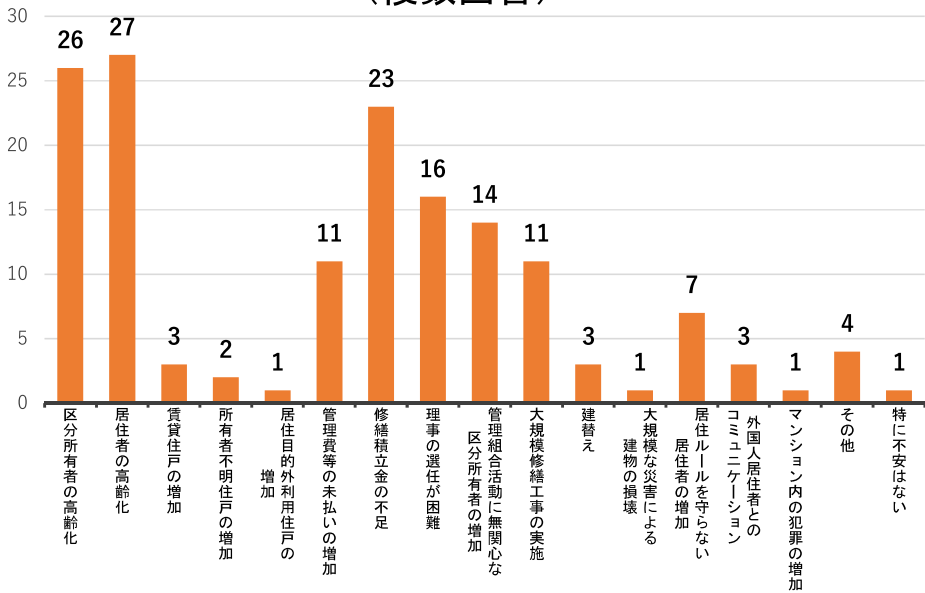
その他の回答
・注意喚起の文書を掲示板へ掲示
・警察へ相談
・警察を呼んだ

(8) マンション管理上の課題について

管理組合運営上における不安点（問13）

マンション管理運営における不安点は、「居住者の高齢化」が27件と最も多く、次いで「区分所有者の高齢化」が26件、「修繕積立金の不足」が23件でした。
また、「理事の選任が困難」や「管理組合活動に無関心な区分所有者の増加」に関する不安も多くありました。

マンション管理運営における不安点
(複数回答)



管理組合運営上における不安点	回答数	割合(/46)
区分所有者の高齢化	26	56.5%
居住者の高齢化	27	58.7%
賃貸住戸の増加	3	6.5%
所有者不明住戸の増加	2	4.3%
居住目的外利用住戸の増加	1	2.2%
管理費等の未払いの増加	11	23.9%
修繕積立金の不足	23	50.0%
理事の選任が困難	16	34.8%
管理組合活動に無関心な区分所有者の増加	14	30.4%
大規模修繕工事の実施	11	23.9%
建替え	3	6.5%
大規模な災害による建物の損壊	1	2.2%
居住ルールを守らない居住者の増加	7	15.2%
外国人居住者とのコミュニケーション	3	6.5%
マンション内の犯罪の増加	1	2.2%
その他	4	8.7%
特に不安はない	1	2.2%

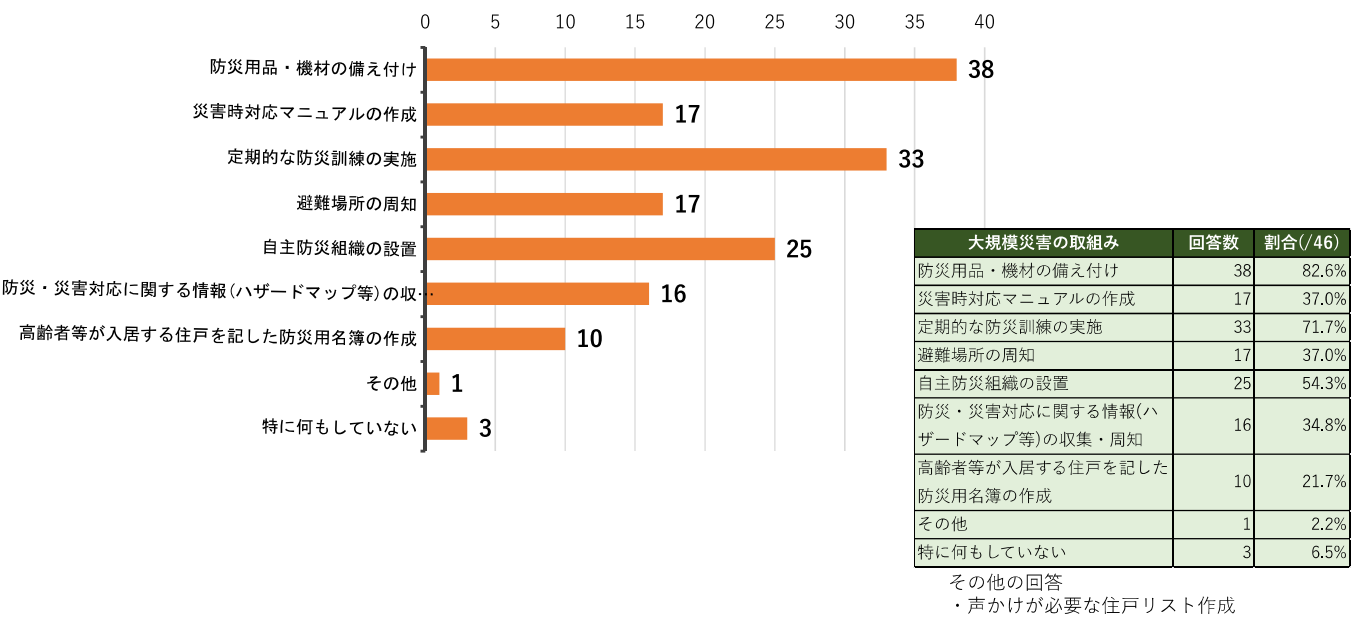
その他の回答
・高木化する樹木管理
・機械式駐車場の管理
・管理会社も住民・管理組合も簡単に原告・被告になり得る簡易訴訟裁判の安易な増加傾向。その実態を例示しても危機感がない管理会社の反応

(9) 防災、防犯対策について

大規模災害への管理組合の取り組み（災害対策の実施状況）（問14-1）

管理組合が実施する大規模災害対策は、「防災用品・機材の備え付け」が38管理組合、「定期的な防災訓練の実施」が33管理組合、「自主防災組織の設置」が25管理組合でした。

管理組合が実施する大規模災害対策（複数回答）

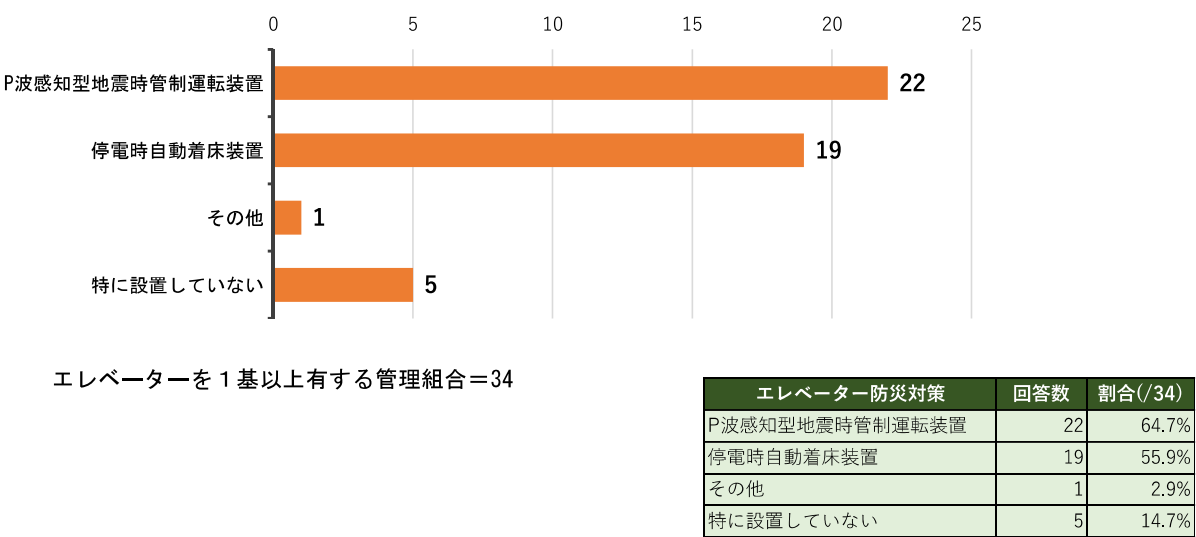


(9) 防災、防犯対策について

大規模災害への管理組合の取り組み
(エレベーターにおける災害対策の実施状況)（問14-2）

エレベーターにおける災害対策の実施状況は、「P波感知型地震時管制運転装置」の設置が22管理組合、「停電時自動着床装置」の設置が19管理組合でした。

エレベーターにおける災害対策の実施状況（複数回答）

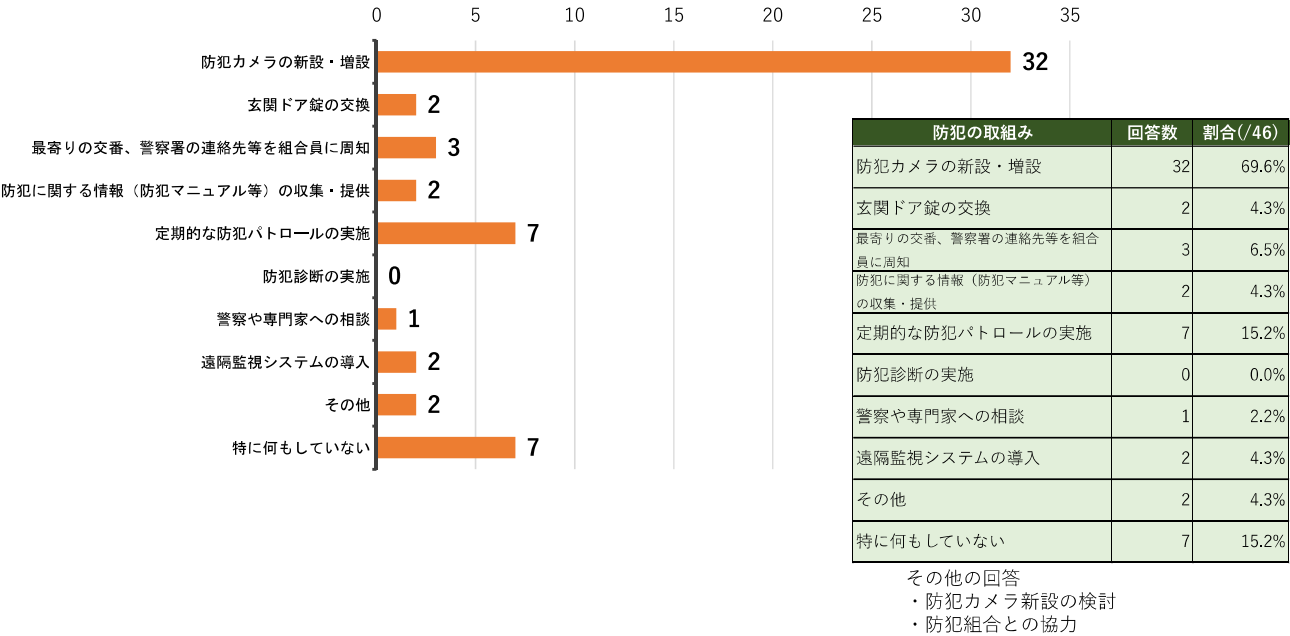


(9) 防災、防犯対策について

防犯対策の実施状況（問15）

管理組合が実施する防犯対策として、「防犯カメラの新設・増設」が32管理組合でした。

管理組合が実施する防犯対策（複数回答）

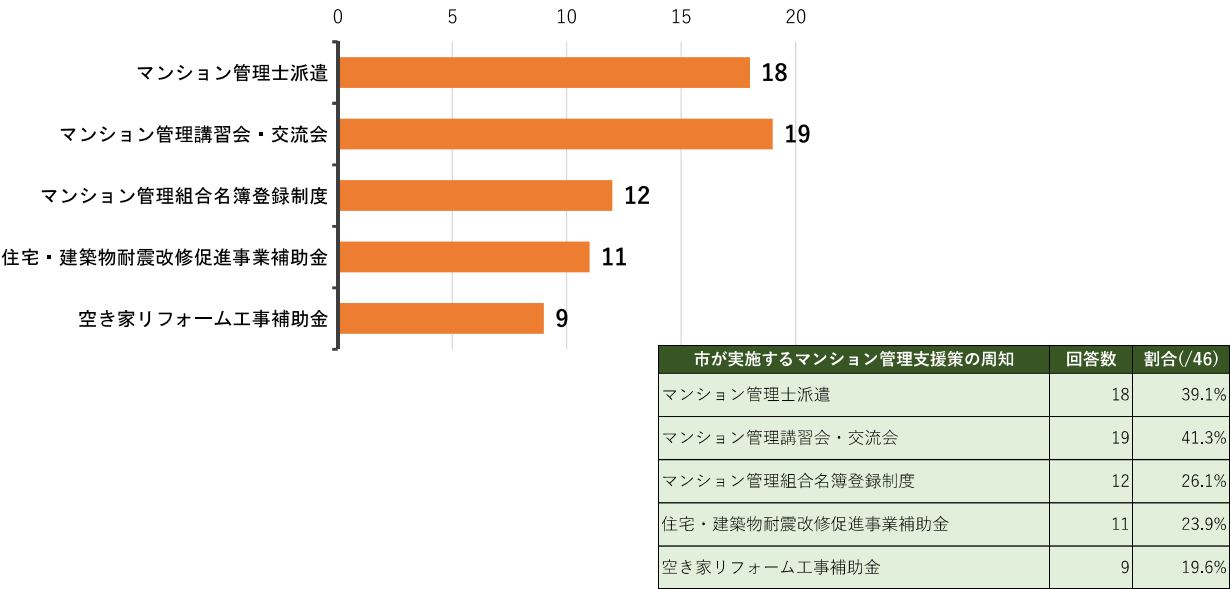


(10) 行政からの支援について

印西市が実施する分譲マンション管理支援策（問17）

印西市が実施する分譲マンション管理支援策の周知状況は、「マンション管理講習会・交流会」が19管理組合から、「管理組合がマンション管理士派遣事業」が18管理組合から知っていると回答されました。
また、利用状況は、「マンション管理講習会・交流会」が12管理組合から、「管理組合がマンション管理士派遣事業」が10管理組合から利用していると回答されました。

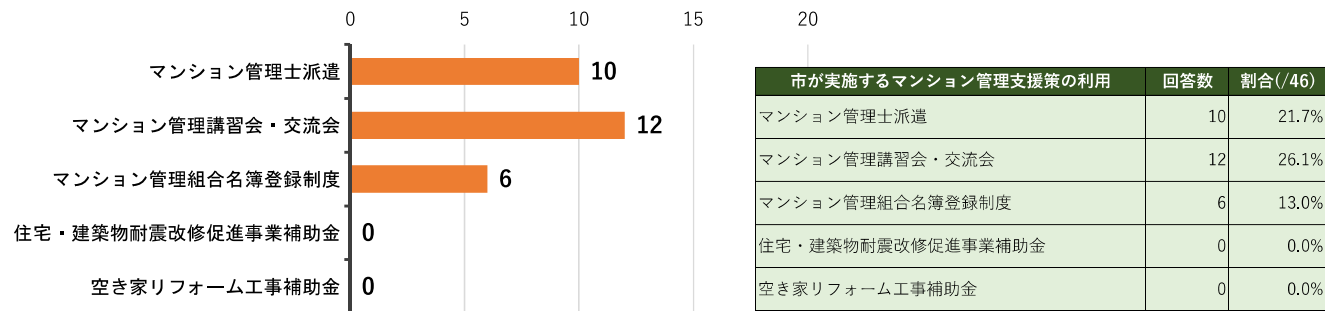
印西市が実施する分譲マンション管理支援策の周知状況（複数回答）



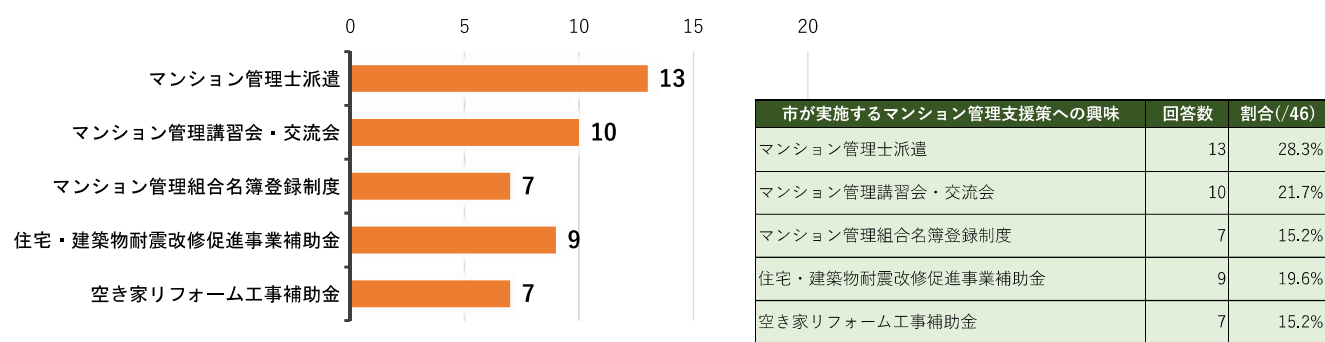
(10) 行政からの支援について

印西市が実施する分譲マンション管理支援策（問17）

印西市が実施する分譲マンション管理支援策の利用状況（複数回答）



印西市が実施する分譲マンション管理支援策の利用意向（複数回答）

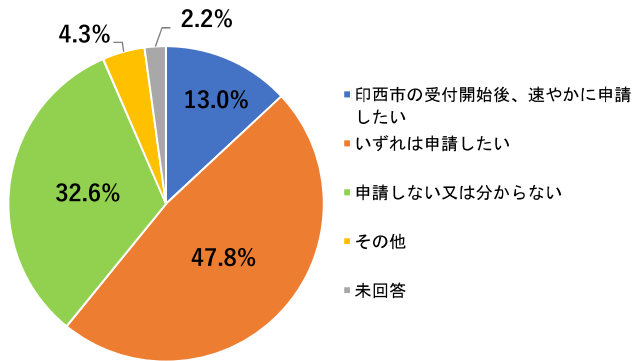


(10) 行政からの支援について

マンション管理計画認定制度に関する意向（問18）

マンション管理計画認定制度の活用意向は、「いずれは申請したい」が47.8%が最も多く、次いで「申請したいが分からない」が32.6%でした。
活用しない理由は、「必要性又はメリットがわからない」が8管理組合から、「負担が大きい」が5管理組合から挙げられています。

マンション管理計画認定制度の活用意向



管理計画認定制度利用への意向	回答数	割合
印西市の受付開始後、速やかに申請したい	6	13.3%
いずれは申請したい	22	48.9%
申請しない又は分からない	15	33.3%
その他	2	4.4%
合計	45	100%

その他の回答
・ 認定制度が開始されたら検討する
・ 認定制度受付開始後の状況を様子見する

マンション管理計画認定制度を活用しない理由（複数回答）



管理計画認定制度を利用しない理由	回答数	割合(/15)
必要性又はメリットがわからない	8	53.3%
申請するための準備が出来ていない又は体制がない	4	26.7%
認定要件を備えていない又はわからない	1	6.7%
回りの状況を見てから考えたい	4	26.7%
負担が大きい	5	33.3%
合計	22	147%

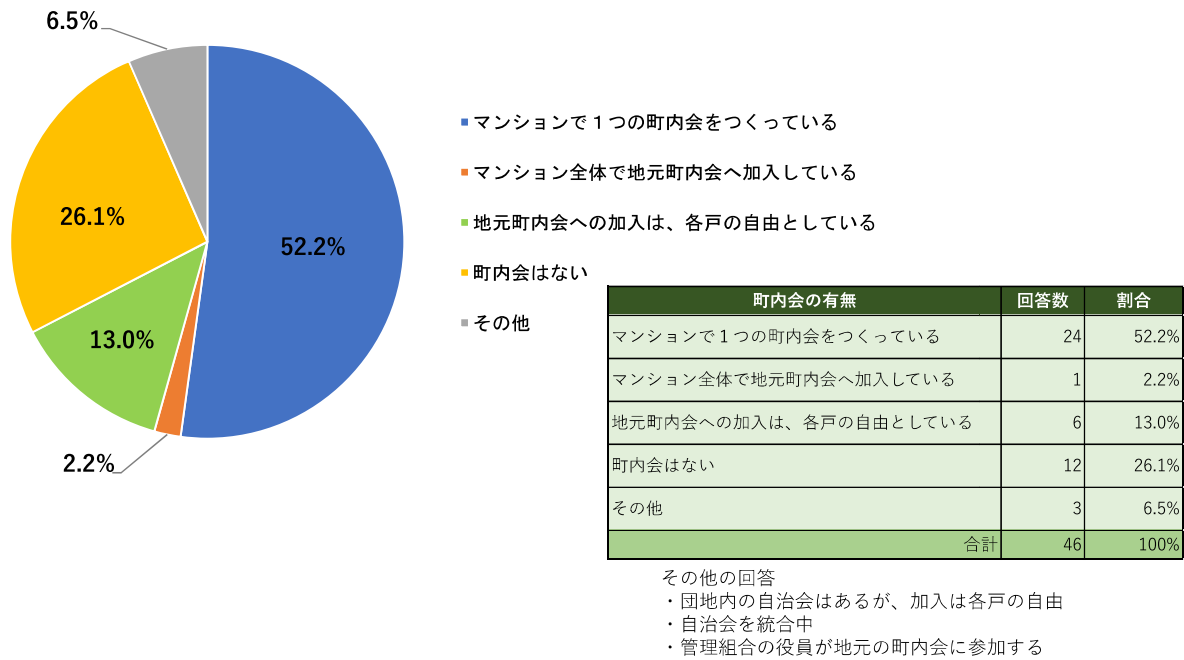
管理計画認定制度を申請しない又は分からないと回答された管理組合＝15

(11) 地域コミュニティについて

町内会・自治会の有無（問19）

町内会・自治会の有無は、52.2%がマンションで1つの町内会を組織しています。

町内会・自治会の有無



(12) 市の住宅施策に対するご意見、ご提案など

印西市の住宅政策に対する意見・提案を本調査に関する内容を含めた形で自由記述にてお伺いしたところ、下記の意見・提案がありました。

市の住宅施策に対する意見及び提案など（1）
マンション管理に関係する具体的な業者を推挙して欲しい。大規模修繕については、印西市独自の補助金等を検討して欲しい。
駅近辺には大型店舗が集中しているが、郊外となると日常利用できるスーパーなどが少なく、車がなければ不便です。UR分譲の団地型マンションはエレベーターも無く、高齢化も進んでおり、衰退化が激しい。既に深刻な問題となっています。郊外に住んでも利便性の高い町づくりが必要と感じます。URと協同で団地再生のモデルケース作りができないでしょうか。日常使いには中小の店舗の方が利用しやすいと思いますので、そのような店舗の積極的な誘致が望まれます。
この調査によって何か変わるのかお伺いしたい。
○修繕積立金の効率的な運営 ○他マンション管理組合で行っている優良施策の水平展開 分譲マンションへの支援策をもっと充実していただきたい。（補助金の新設等）。特に管理計画認定制度について、急ぎ実施していただきたい。（補助金の新設＝手数料を補助）
築年数が経過し、建替えの議論に備えて、特に団地型マンションの再生支援について、その支援策を出してほしい。
当マンションでは敷地の広さから植栽に力を入れており、住民等からも景観の良さに高い評価を得ています。今後は印西市の指定花をマンションや自治会で育成し、市内で一斉に開花し、市内全体の緑化・美化運動の一環として実施されては如何か。市からの支援金があれば大変盛り上がります。
市の窓口相談しても、自治会や防災組織を設立しないと管理組合では対応する対象にならないと断られてきた。今回のように調査の時だけ連絡してくる姿勢に疑問がある。

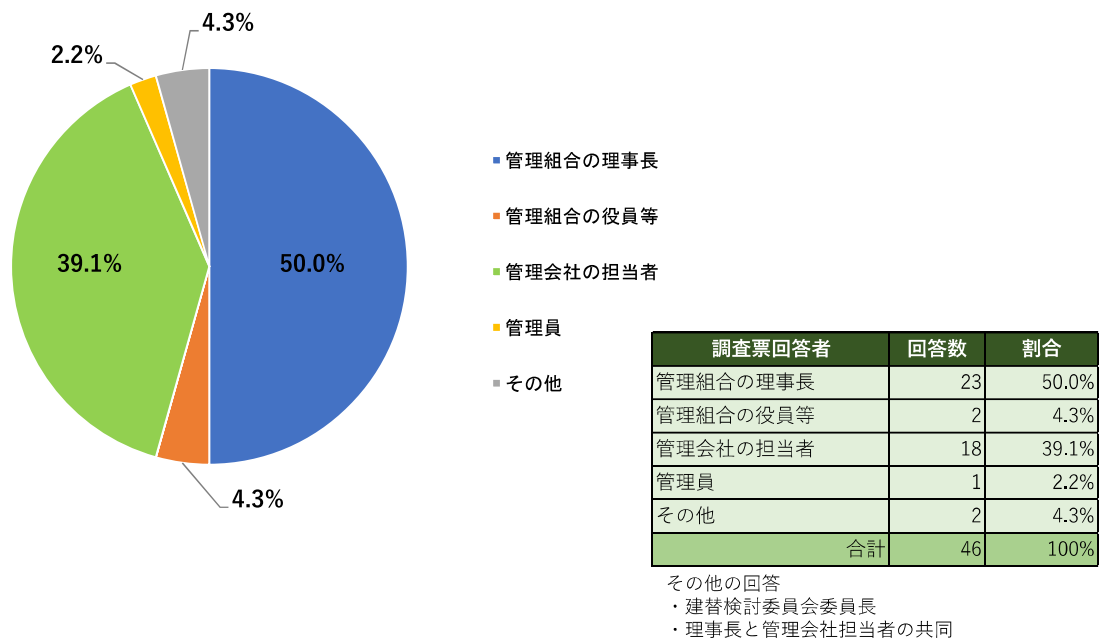
(12) 市の住宅施策に対するご意見、ご提案など

市の住宅施策に対する意見及び提案など（2）
①税制面 1) 固定資産税を経年と共に下げて欲しい。・新築時からほぼ下がっていない。修繕したとしても表面だけで特に3.11以降構造はひびは入ったりで傷んでいる。・高齢化で年金暮らしが多くなり経済的に困難になる。 2) 売却（一時所得）に対する住民税、国保等の諸税の廃止。空き家を無くする（債権放棄の空家も出ている） 3) マンションは敷地に街灯を設置、電気代を払っている。近隣道路の防犯にも寄与している。 4) マンションは自然破壊も地上（容積率）で戸建より少ない。 5) 上下水道、電気等、宅配等効率が良い。CO2の排出が少ない。今の税制（固定資産税）耐用年数（長い）で設定するのはおかしい。時代遅れ。環境、CO2効率、そして長くもつから安くする、もうそんな時代。（スクラップアンドビルドを減らす地球に優しく） ②その他 今回のアンケート負担が大きい。期間も短い。しっかり活用願います。
長寿命工場の意味がわかりません。大規模修繕工事は2021年に終わりました。印西市の認定制度の件を詳しく教えて下さい。（有料か等）5年有効。印西市役所の方はいつもお世話になっております。 市からの情報提供及び相談・指導を積極的に受けたい。このアンケート結果についても公表して載せたいと希望します。
お世話になっています。今後ともよろしくお願い致します。

(13) ご回答者について

全体の半数超が管理組合の理事長、または役員によって回答され、管理会社担当者へ回答を依頼した数を上回る結果となりました。

印西市マンション実態調査調査票の回答者



3 現地調査の結果

目視による敷地及び共用部分の維持管理状況

アンケート調査と並行して、マンション管理士が調査先の管理組合に訪問し、目視にて管理組合の状況を確認しました。

共用廊下へ私物が置かれている状況がわずかに確認された以外、管理状況は適切に行われていました。

目視内容		適切に管理		要改善		設備無し		不明		合計
管理組合設備設置状況	組合・管理員室ポスト	あり	49							49
	管理会社名連絡先等の表示	あり	46			なし	3			49
	掲示物の状況	適切に管理	48					不明	1	49
建物の維持管理状況	外壁等の著しい剥がれ	なし	49							49
	外壁等の著しいひび割れ	なし	49							49
	外壁等の漏水痕	なし	49							49
	鉄筋の露出・腐食	なし	49							49
	鉄部の露出・腐食	なし	49							49
敷地及び共用部分の 維持管理状況	エントランス廊下等の清掃状況	行き届いている	49							49
	敷地内の清掃状況	行き届いている	49							49
	ゴミ・不用品の放置状況	放置なし	49							49
	共用廊下等の私物放置	なし	39	あり	2			不明	8	49
	EV・機械式駐車場等設備の状況	適切に管理	49							49
	駐輪場の状況	適切に管理	48			なし	1			49
	植栽の管理状況	適切に管理	49							49
防犯設備設置状況	オートロック防犯設備	あり	30			なし	19			49
	防犯カメラ防犯設備	あり	40			なし	9			49

<参考>印西市分譲マンション実態調査（アンケート調査票）

印西市分譲マンション実態調査（アンケート調査票）

回答に際してのお願い

- 個人情報などは、記入しないでください。
- ご記入にあたっては、以下の要領をお願いいたします。
 - ① ご回答は、直接このアンケート調査票にご記入ください。
 - ② ご回答は、ボールペンかサインペンなどではっきりとご記入ください。
 - ③ ご回答は、あてはまる番号に○をつけ、ことばや数字をご記入ください。
 - ④ その他を選択される場合は、（ ）内に具体的な内容をご記入ください。
 - ⑤ 令和5年5月31日現在の情報をご記入ください。
- ご記入が済みましたら、同封の返信用封筒に入れて、**7月31日（月）**までにご投函ください。

また、印西市分譲マンション実態調査につきましては、「千葉県マンション管理士会」が印西市より業務委託を受けており、このアンケートとは別に千葉県マンション管理士会所属のマンション管理士が現地調査やヒアリングに別途お伺いいたしますので、重ねてご協力をお願いいたします。



【調査委託元】

印西市
都市建設部 建築指導課
〒270-1396
印西市大森2364-2
電話：0476-33-4657
FAX：0476-42-0028
メール：kentikusidouka@city.inzai.chiba.jp

【調査実施機関】

《アンケート内容のお問い合わせ》
（一社）千葉県マンション管理士会
担当：北総葛南支部 阪口・福嶋
〒260-0022
千葉市中央区神明町13-2-104
電話：043-244-9091
FAX：043-244-9094
メール：info@chiba-mankan.jp

印西市分譲マンション実態調査アンケート調査票

○マンションの概要について

問1 概要について伺います。以下の内容についてご回答ください。ご回答に当たっては、重要事項説明書や管理規約等の資料を適宜ご参照ください。

①マンション名称											
②所在地（住居表示）	印西市										
③マンションの建築時期	※当てはまるもの1つに○をご記入ください ※複数棟の場合は最も古いものに○をご記入ください					※太枠内に右詰めで数字をご記入ください（以下同様）					
	1. 西暦 2. 昭和 3. 平成 4. 令和										年
④マンションの階数・棟数 ※敷地内にある駐車場棟など住戸以外の建築物は除きます	1) 地上部分の状況 ※該当する階数ごとの棟数について、 () 内に階数を、太枠内に棟数をご記入ください					() 階建					棟
						() 階建					棟
						() 階建					棟
						() 階建					棟
						() 階建					棟
2) 地下部分の状況 ※地下部分がない場合は「0」、複数棟の場合は、最も地下階数の多い棟についてご回答ください						地下				階	
⑤マンションの住戸数	※複数棟の場合は全体の合計を記入ください										戸
⑥マンションの住戸以外の戸数	事務所など（管理組合管理事務所・集会所等は除きます） ※複数棟の場合は全体の合計をご記入ください										戸
	店舗・飲食店など ※複数棟の場合は全体の合計をご記入ください										戸
⑦マンションの敷地面積	※小数点以下第2位までとし、敷地が複数に分かれている場合は全体の合計をご記入ください									.	m ²
⑧マンションの延床面積	※小数点以下第2位までとし、複合用途型・複数棟の場合は全体の合計をご記入ください ※敷地内にあるすべての建築物の合計をご記入ください									.	m ²
⑨マンションの専有面積の合計	※小数点以下第2位までとし、複合用途型・複数棟の場合は全体の合計をご記入ください ※住戸以外の事務所、店舗や飲食店なども含みます									.	m ²
⑩マンションの建築構造	※ <u>主な構造1つ</u> に○をご記入ください					1. 鉄骨造（S造） 2. 鉄筋コンクリート造（RC造） 3. 鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造） 4. その他（ ）					

○管理組合の状況について

⑦総会の開催状況 (※当てはまるもの1つに○をご記入ください)	1. 年に1回(1回以上)開催している 2. ほとんど開催していない 3. 開催したことはない →⑨へお進みください			
⑧直近の通常総会の出席状況	1) 当日の出席者のみについての出席率 ※太枠内に概ねの割合を数字でご記入ください	約		割
	2) 委任状・議決権行使書の提出を含めた出席率 ※太枠内に概ねの割合を数字でご記入ください	約		割
⑨理事会の開催状況 (※当てはまるもの1つに○をご記入ください)	1. ()ヶ月に1回程度開催している 2. ほとんど開催していない 3. 開催したことはない →問3へお進みください			
⑩理事会の出席状況 (※当てはまるもの1つに○をご記入ください)	1) 理事の出席	1. ほとんどの理事が出席 2. 半数程度が出席		
	2) 監事の出席	1. 常時出席している 2. 議案の内容により出席している 3. 出席していない		

○組合員、居住者の状況について

問3 住宅部分の現在の使用方法等として該当する戸数について、以下太枠内に右詰めで数字をご記入ください。(該当するものがない場合は「0」とご記入ください)

①住宅戸数のうち、賃貸されている戸数					戸
②住宅戸数のうち、空室(3ヶ月以上)になっている戸数					戸
③空室のうち、組合員(区分所有者)名簿により所有者が直ちに判明しておらず、又は判明していても所有者に連絡がつかない戸数					戸

問4 組合員、居住者の状況について伺います。

4-1 組合員名簿について伺います。(当てはまるもの1つに○をご記入ください)

1. 作成している(1年に1回以上更新している)	2. 作成している	3. 作成していない
--------------------------	-----------	------------

4-2 居住者名簿について伺います。(当てはまるもの1つに○をご記入ください)

1. 作成している(1年に1回以上更新している)	2. 作成している	3. 作成していない
--------------------------	-----------	------------

4-3 居住世帯の年代や世帯構成について、分かる範囲でご回答ください。(当てはまるもの1つに○をご記入ください)

①高齢者(65歳以上)のみの世帯のおおよその戸数割合 (※当てはまるもの1つに○をご記入ください)	1. 3割未満 4. 7割以上	2. 5割未満 5. 把握できていない	3. 7割未満
②単身で居住する高齢者(65歳以上)のおおよその戸数割合 (※当てはまるもの1つに○をご記入ください)	1. 3割未満 4. 7割以上	2. 5割未満 5. 把握できていない	3. 7割未満

○会計の状況について

問5 管理費及び修繕積立金について明確に区分して経理していますか。(当てはまるもの1つに○をご記入ください)

1. 行っている 2. 行っていない

問6 管理費について伺います。(分かる範囲でお答えください)

6-1 管理費の月当たりの総収入額(使用料(駐車場使用料等)・専用使用料からの充当額を含み、修繕積立金は除きます)を以下太枠内に小数点以下を切り捨て、右詰めで数字をご記入ください。(該当するものはない場合は「0」とご記入ください) ご回答に当たっては、直近の収支報告書などの資料を適宜ご参照ください。

総収入額									千円/月
(うち使用料・専用使用料収入からの充当額)									千円/月

6-2 管理費に関する各区分所有者の負担額はどのように決められていますか。(当てはまるもの1つに○をご記入ください)

1. 各戸の専有面積の割合に応じて算出 2. 各戸均一 3. その他()

問7 修繕積立金について伺います。(分かる範囲でお答えください)

7-1 修繕積立金を徴収していますか。(当てはまるもの1つに○をご記入ください)

1. 修繕積立金を徴収している 2. 修繕積立金を徴収していない →問9へお進みください

7-2 現在の修繕積立金の徴収額はどのような根拠で決められたものですか。(当てはまるもの1つに○をご記入ください)

1. 長期修繕計画で算出された必要額に基づき決めた 2. 管理費の一定割合とした
3. 近隣の他のマンションの金額を参考にして決めた 4. その他()

7-3 現在の月当たりの修繕積立金総収入額(団地型の場合は、各棟別の修繕積立金を含みます。)を以下の太枠内に小数点以下を切り捨て、右詰めで数字をご記入ください。また、使用料・専用使用料(駐車場収入等)から修繕積立金に充当している場合には、あわせてその金額も記入してください。(該当するものはない場合は「0」とご記入ください)

現在の月あたりの総収入額									千円/月
(うち使用料収入からの充当額)									千円/月

7-4 分譲当初の修繕積立金の積立方式はどのようなものですか。(当てはまるもの1つに○をご記入ください)

1. 均等積立方式 2. 段階増額積立方式 3. その他()

7-5 現在の修繕積立金の積立方式はどのようなものですか。(当てはまるもの1つに○をご記入ください)

1. 均等積立方式 2. 段階増額積立方式 3. その他()

10-4 長期修繕計画の見直しを行うのはどのような時ですか。(当てはまるもの 1つ に○をご記入ください)
(1. を選択した場合は () 内に数字をご記入ください)

1. () 年ごとを目安に定期的に見直している 2. 修繕工事実施直前に、工事計画の検討と併せて見直しを行っている 3. 修繕工事実施直後に、工事の結果を踏まえて見直しを行っている 4. その他 () 5. 見直しを行っていない	→1. ~4. のいずれかを選んだ方は 10-5 にお進みください →問12へお進みください
--	---

10-5 現在有効な長期修繕計画はいつ見直しましたか。

※当てはまるもの <u>1つ</u> に○をご記入ください	※太枠内に右詰めで暦年を数字でご記入ください				
1. 西暦 2. 平成 3. 令和					年

問11 長寿命化工事（屋根防水工事、床防水工事及び外壁塗装工事）について伺います。

11-1 これまでの長寿命化工事の完了した年、及び今後に予定されている（※）実施時期を以下にご記入ください。(※総会・理事会等において決議されているもの、または現在有効な長期修繕計画に記載のある工事としてください。)

→これまでに一度も実施がなく、かつ実施予定もない場合は「第1回目」の太枠に「0」と記入し、問12へお進みください。

	※当てはまるもの <u>1つ</u> に○をご記入ください ※複数棟の場合は最も古いものに○をご記入ください	※太枠内に右詰めで暦年を数字でご記入ください				
第1回目	1. 西暦 2. 昭和 3. 平成 4. 令和					年
第2回目	1. 西暦 2. 昭和 3. 平成 4. 令和					年
第3回目	1. 西暦 2. 昭和 3. 平成 4. 令和					年
第4回目	1. 西暦 2. 昭和 3. 平成 4. 令和					年
第5回目	1. 西暦 2. 昭和 3. 平成 4. 令和					年

11-2 直近に実施した長寿命化工事の検討を始めたきっかけは何ですか。(当てはまるもの 1つ に○をご記入ください)

1. 管理会社が行う建物の定期診断結果報告	2. 不具合の発生
3. 長期修繕計画に基づく	4. その他 ()

11-3 直近に実施した長寿命化工事では、実施のための検討をどのように行いましたか。(当てはまるもの すべて に○をご記入ください)

1. 理事会が中心となって検討した
2. 理事会とは別に専門委員会等を設け、そこが中心となって検討した
3. 建築士等の専門家に依頼した
4. その他 ()

11-4 直近に実施した大規模な修繕工事に要した費用はどのように調達しましたか。(当てはまるものすべてに○をご記入ください)

1. 修繕積立金	2. 一時徴収金
3. 金融機関からの借入れ	4. その他 ()

○マンション管理上の課題について

問12 管理においてどのようなことが課題となっていますか。

12-1 過去1年間に発生したトラブル () は次のうちどれに関するものですか。(当てはまるものすべてに○をご記入ください)

1. 特にトラブルは発生していない →問13へお進みください			
(居住者間の行為、マナー)			
2. 違法駐車	3. 違法駐輪	4. ペット飼育	
5. 生活音	6. バルコニーの使用法	7. 共用廊下等への私物の放置	
8. 民泊	9. 専有部分の修繕等		
(建物の不具合)			
10. 雨漏り	11. 水漏れ	12. 外壁落下	
13. 施工不良 ()			
14. アフターサービス	15. 瑕疵担保責任		
(マンション管理業者)			
16. 委託管理業務の不十分な実施		17. 管理員	
(近隣関係)			
18. 日当たり又は日影	19. 電波障害	20. 騒音・異臭	21. 自治会
(管理組合の運営)			
22. 役員の不当行為		23. 管理組合内での深刻な意見対立	
24. 役員又は専門委員の人材不足			
(費用負担)			
25. 管理費等の滞納		26. 管理費等の不足	
(管理規約等)			
27. 議決権の設定方法		28. 駐車場使用方法	
(その他)			
29. 防災対策		30. 防犯対策	
31. プライバシー		32. 高齢者等への対応	
(上記に該当がない場合、複合的な課題がありましたらご記入ください)			

12-2 そのトラブルを処理した際の手段は次のうちどれですか。(当てはまるものすべてに○をご記入ください)

1. 訴訟によった	2. 民事調停によった
3. 国又は地方公共団体に相談した	4. (公財) マンション管理センターに相談した
5. (一社) マンション管理業協会に相談した	6. マンション管理業者に相談した
7. 弁護士に相談した	8. マンション管理士に相談した
9. 管理組合内で話し合った。	10. 当事者間で話し合った
11. その他 ()

問13 今後、管理組合を運営していく上での不安な点は次のうちどれですか。(当てはまるものすべてに○をご記入ください)

1. 区分所有者の高齢化	2. 居住者の高齢化
3. 賃貸住戸の増加	4. 所有者不明住戸の増加
5. 居住目的外利用住戸の増加	6. 管理費等の未払いの増加
7. 修繕積立金の不足	8. 理事の選任が困難
9. 管理組合活動に無関心な区分所有者の増加	10. 大規模修繕工事の実施
11. 建替え	12. 大規模な災害による建物の損壊
13. 居住ルールを守らない居住者の増加	14. 外国人居住者とのコミュニケーション
15. マンション内の犯罪の増加	16. その他 (
17. 特に不安はない)

○防災・防犯対策について

問14 大規模災害に対応するために管理組合としての取組について伺います。

14-1 管理組合として実施していることは次のうちどれですか。(当てはまるものすべてに○をご記入ください)

1. マンション内に防災用品や機材を備えている
2. 災害時の対応マニュアルを作成している
3. 定期的に防災訓練を実施している
4. 災害時の避難場所を周知している
5. 自主防災組織を組織している
6. ハザードマップ等、防災・災害対応策に関する情報を収集・周知している
7. 高齢者等が入居する住戸を記した防災用名簿を作成している
8. その他 (
9. 特に何もしていない

1. P波感知型地震時管制運転装置
2. 停電時自動着床装置
3. その他（ ）
4. 特に設置していない

1. 防犯カメラを新設又は増設した
2. 玄関ドアの錠の交換を行った
3. 最寄りの交番、警察署の連絡先等を組合員に周知
4. 防犯マニュアル等防犯に関する情報の収集・提供
5. 定期的な防犯パトロールの実施
6. 防犯診断を実施した
7. 警察や専門家に相談した
8. 遠隔監視システムの導入
9. その他（ ）
10. 特に何もしていない

1. 知っている → 問17へお進みください

2. 知らない → 問16-2へお進みください

1. 利用したい 2. 利用を検討したい



○行政からの支援について

問17 当市が実施するマンション管理に関する支援策について伺います。

支援策のうち、①内容をご存じのもの、②これまでに利用したことがあるもの、③今後利用してみたいと思うものはありますか。(以下の枠内へ当てはまるものすべてに○をご記入ください)

	①支援策の内容を知っているもの	②利用したことがあるもの	③今後利用してみたいもの
1. マンション管理士派遣			
2. マンション管理講習会・交流会			
3. マンション管理組合名簿登録制度			
4. 住宅・建築物耐震改修促進事業補助金			
5. 空き家リフォーム工事補助金			

各事業の概要

①マンション管理講習会・交流会

マンション管理運営に必要な知識や課題などをテーマにして、(社)千葉県マンション管理士会の協力のもと、講習会・交流会を年数回、無料で開催しています。

②マンション管理士派遣

各マンション管理組合の個別の事情や専門知識を必要とする相談に対して、マンション管理士を無料で派遣しています。

③マンション管理組合名簿登録制度

登録いただくことで、年数回、マンション管理講習会などのご案内などをお送りするなど、市からの情報提供に利用しています。

④住宅・建築物耐震改修促進事業補助金

建築物の耐震性の向上を目的として、耐震診断、耐震設計、耐震改修工事を実施する際に、その費用の一部を助成しています。

⑤空き家リフォーム工事補助金

築10年以上経過した自己の居住に要する中古住戸を、売買契約により取得から2年以内に市内業者が施工するリフォーム工事で、対象工事に要する費用の一部を助成しています。

問18 管理計画認定制度に関する意向について伺います。

18-1 マンション管理計画認定制度※活用の意向を伺います。(当てはまるもの1つに○をご記入ください)

- | | |
|--------------------------------|--------------|
| 1. 印西市の受付開始後、速やかに申請したい | 2. いずれは申請したい |
| 3. 申請しない又は分からない →18-2へお進みください。 | |
| 4. その他 () | |

※マンション管理の適正化の推進に関する法律に規定されるもので、管理組合が作成したマンション管理計画が一定の基準を満たす場合に、市の認定を受けることができる制度。

18-2 【18-1で「3. 申請しない又は分からない」と回答された方に伺います】

申請しない又は分からないとした理由はどのようなものですか。(当てはまるものすべてに○をご記入ください)

- | | |
|-----------------------|----------------------------|
| 1. 必要性又はメリットが分からない | 2. 申請するための準備が出来ていない又は体制がない |
| 3. 認定要件を備えていない又は分からない | 4. 周りの状況を見てから考えたい。 |
| 5. 負担が大きい | |
| 6. その他（ | ） |

○地域コミュニティについて

問19 町内会はありますか。(当てはまるもの 1つ に○をご記入ください)

- | | |
|--------------------------------|---|
| 1. マンションで1つの町内会を作っている（町内会名称 | ） |
| 2. マンション全体で地元町内会へ加入している（町内会名称 | ） |
| 3. 地元町内会への加入は、各戸の自由としている（町内会名称 | ） |
| 4. 町内会はない | |
| 5. その他（ | ） |

○市の住宅施策に対するご意見、ご提案など

問20 市が行う分譲マンションに関する事業や施策などに関しまして、ご意見、ご提案などがございましたら、ご記入ください。また、今後同様のアンケートを実施する際、追加してもらいたい質問事項がございましたら、お聞かせください。

○ご回答者について

問21 本調査票へのご回答者について伺います。

21-1 調査票にご回答いただいた方はどなたですか。(当てはまるもの1つに○をご記入ください)

1. 管理組合の理事長	2. 管理組合の役員等
3. 管理組合役員以外の区分所有者	4. 管理会社の担当者
5. 管理員	6. その他 ()

21-2 管理組合の連絡先をご記入ください。(ご回答担当者氏名以外は管理組合の代表のものをご記入ください)

ご回答担当者 氏名	フリガナ		
電話番号	- -	メールアドレス	
ご連絡先住所			

※ご記載いただいたメールアドレス宛に、今後、市からの連絡や情報提供を電子メールで配信する予定です。

以上で調査は終了です。ご協力ありがとうございました。

記入漏れがないかご確認いただき、同封の返信用封筒に入れて

7月31日(月)までにご投函ください。

印西市分譲マンション実態調査報告書

令和6年3月

実施・発行

印西市 都市建設部 建築指導課

印西市大森2364-1

0476-33-4657