

令和6年度埼玉県
マンション実態調査報告書

令和7年4月
埼玉県都市整備部住宅課

目 次

1. 調査の概要	1
(1) 調査目的	1
(2) 調査方法等	1
(3) 回答方法	1
(4) 集計にあたっての留意点	1
2. 調査結果	2
(1) 建物概要	2
1. マンションの棟数	2
2. マンションの完成年月日（自由記述）	2
3. マンションの構造	2
4. マンションの階数（自由記述） ※複数棟ある場合は最大の階数	3
5. マンションの延床面積（自由記述）	3
6. マンションの総戸数（自由記述）	3
7. マンションの各住戸の間取り	4
8. エレベーターの有無	4
9. 駐車場の有無（選択式・複数回答）	4
(2) 管理組合	6
1. 管理組合の有無について	6
2. 管理組合について	6
3. 管理組合をつくる予定について	9
4. 年に1回以上の集会（総会）の開催について	10
(3) 管理規約	11
1. 管理規約の有無	11
2. 管理規約について	11
3. 今後、管理規約の作成する予定はあるか	11
(4) 管理費及び修繕積立金等	13
1. 管理費負担額の算出方法	13
2. 修繕積立金の徴収有無	13
3. 修繕積立金について	13
4. 駐車場や専用庭の使用料	14
5. 駐車場や専用庭の使用料について	14
6. 管理費や修繕積立金を滞納している住戸数	14
7. 管理費や修繕積立金等を滞納している住戸がある場合の対処法	15
(5) 計画修繕等の取組	17
1. 長期修繕計画の有無	17
2. 長期修繕計画について	17
3. 大規模修繕実施の有無	20

4. 大規模修繕工事を行う上での課題について（選択式・複数回答）	20
(6) 日常の管理業務	21
1. マンションの管理業務の委託について	21
2. 会計帳簿の作成有無	21
3. 組合員名簿の有無	21
4. 居住者名簿の有無	22
(7) 防災・防犯への取組	23
1. マンションの耐震化について	23
2. 管理組合で防災について取り組んでいること（選択式・複数回答）	23
3. 管理組合で防災の備蓄や設備について備えているもの（選択式・複数回答）	23
4. 管理組合として防犯について取り組んでいること（選択式・複数回答）	24
(8) 居住者の高齢化の状況	25
1. 世帯主が高齢者の割合	25
2. 区分所有者の高齢化による問題点（選択式・複数回答）	25
(9) マンション管理上のトラブル	26
1. 今まで発生したことのあるトラブルについて	26
2. 今までに発生したトラブルの解決方法（選択式・複数回答）	27
(10) 管理組合運営における将来への不安	28
1. 今後、管理組合を運営する上で不安なこと（選択式・複数回答）	28
(11) マンション管理等に関する制度や仕組みについて	29
1. 埼玉県や国等の施策について	29
2. 国が公表しているガイドライン等について（複数回答）	29
3. 建築基準法の定期報告制度について	30
4. 管理計画認定制度について	31
(12) その他	32
1. マンションの自治会参加状況	32

1. 調査の概要

(1) 調査目的

埼玉県マンション管理適正化推進計画（以下「計画」という）に基づき、県が所管する町村区域のマンションの管理状況を把握するとともに、今後の施策の検討及び計画の見直しのための基礎資料を得ることを目的とする。

(2) 調査方法等

(1) 調査対象 : 県内町村区域

(2) 調査実施期間：令和6年8月～令和7年1月

(3) 調査対象 : 県内町村区域の全マンションの管理組合向け調査。ただし、管理組合がない場合は区分所有者の代表

[県内町村部にあるマンション団地数・棟数・戸数（基準日：令和6年1月1日時点）]

区分			団地数	棟数	戸数（割合）
全体（調査対象）			70	155	6,915 (100.0%)
内訳	圏央道ゾーン	伊奈町、毛呂山町、越生町、小川町、川島町、宮代町、杉戸町	37	109	3,550 (51.3%)
	県南ゾーン	三芳町	31	44	3,317 (48.0%)
	県北ゾーン	横瀬町、上里町	2	2	48 (0.7%)

(3) 回答方法

郵送、電子メール、FAX、町担当課への提出、埼玉県電子申請届出サービスのいずれかによる回答

	配布数	有効回収数計	紙調査票による回答計				オンラインでの回答数計			回収率	うち、オンラインでの回答割合
			郵送	FAX	各町担当課窓口		電子申請・届出サービス	メール			
団地数	70	38	22	19	1	2	16	13	3	54.3%	42.1%

(4) 集計にあたっての留意点

- ・ アンケートの回答方法は原則として選択式かつ単一回答。それ以外の回答方法の場合、設問項目に（ ）書で方法を記載
- ・ アンケート回答に未記入や誤記入、判別不能等があった場合は、「未回答」として集計
- ・ マンションの管理上、重要な項目について設問項目後に説明文を記載（点線枠内）。説明文は区分所有法等のマンション関連法や参考資料等を参考に作成。
- ・ 端数処理により、内訳の和が100%にならないことがある。

2. 調査結果

本調査の結果の概要は以下のとおりです。

(1) 建物概要

1. マンションの棟数

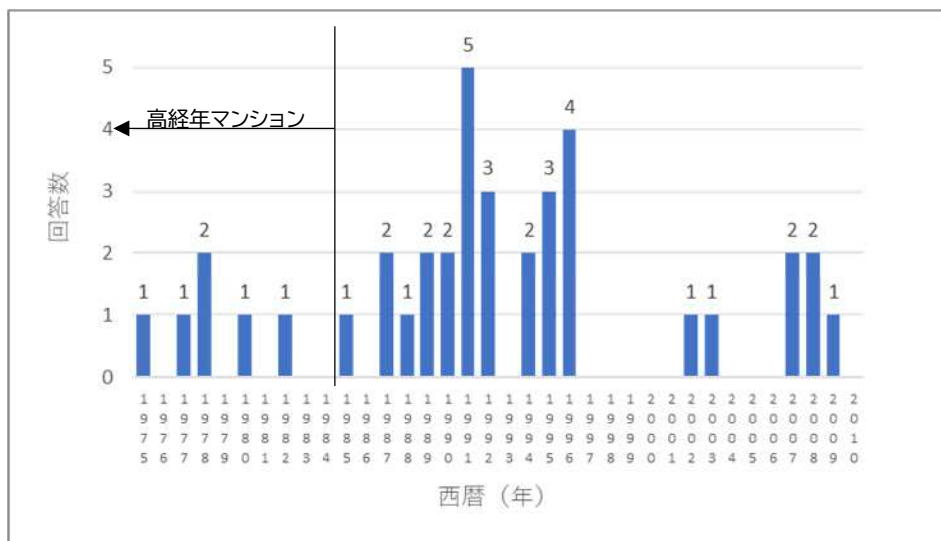
約8割のマンションは単棟型（1棟）であり、敷地内に複数棟ある団地型は少数となっている。

N=38

選択肢	回答数	割合
1棟	31	81.6%
2棟	1	2.6%
3棟	1	2.6%
5棟	2	5.3%
6棟	1	2.6%
12棟	1	2.6%
13棟	1	2.6%

2. マンションの完成年月日（自由記述）

約9割のマンションが、昭和56年（1981年）の新耐震基準後に建築されている。築40年を超える高経年マンションが6件ある（基準日令和6年1月1日）。



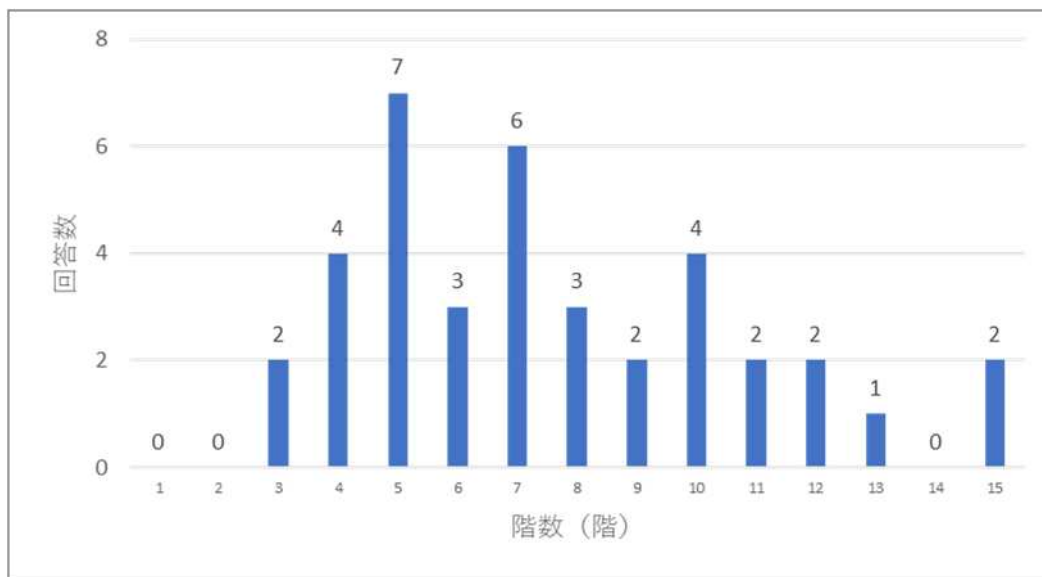
3. マンションの構造

約8割が鉄筋コンクリート造（RC造）となっている。

N=38

選択肢	回答数	割合
鉄筋コンクリート造（RC造）	29	76.3%
鉄骨鉄筋コンクリート造（SRC造）	3	7.9%
鉄骨造（S造）	2	5.3%
その他	4	10.5%

4. マンションの階数（自由記述） ※複数棟ある場合は最大の階数
5階建てが最も多い結果となっている。



5. マンションの延床面積（自由記述）
約5割のマンションが延床面積 5,000 m²以下となっている。

N=38

選択肢	回答数	割合
5,000m ² 以下	18	47.4%
5,000m ² 超～10,000m ² 以下	8	21.1%
10,000m ² 超～20,000m ² 以下	5	13.2%
20,000m ² 超～30,000m ²	1	2.6%
30,000m ² 超～	2	5.3%
未回答	4	10.5%

6. マンションの総戸数（自由記述）
約4割のマンションが総戸数 51 戸から 100 戸となっている。

N=38

選択肢	回答数	割合
25戸以下	3	7.9%
26戸～50戸	9	23.7%
51戸～100戸	14	36.8%
101戸～200戸	6	15.8%
201戸～500戸	5	13.2%
501戸～	1	2.6%

7. マンションの各住戸の間取り

約9割のマンションが、3人以上居住可能なファミリー世帯向けの間取りとなっている。

N=38

選択肢	回答数	割合
主に「単身者」向けの間取り(ワンルーム、1DK等)	1	2.6%
主に「夫婦世帯」向けの間取り(2DK、2LDK等)	3	7.9%
主に「ファミリー世帯[3人以上居住]」向けの間取り(3DK、3LDK等)	33	86.8%
その他	0	0.0%
未回答	1	2.6%

8. エレベーターの有無

約8割のマンションにエレベーターが設置されている。

N=38

選択肢	回答数	割合
ある	31	81.6%
ない	7	18.4%

9. 駐車場の有無（選択式・複数回答）

8割以上のマンションに駐車場が設置されおり、その約8割が自走式である。

N=38

選択肢	回答数	割合
ある	32	84.2%
ない	6	15.8%

9-1 駐車場の種類（選択式・複数回答）

N=32

選択肢	回答数	割合
自走式	25	78.1%
機械式	8	25.0%
未回答	4	12.5%

9-2 駐車場の台数（自由記述）

ア 自走式

N=25

選択肢	回答数	割合
25台以下	9	36.0%
26台～50台	7	28.0%
51台～100台	2	8.0%
101台～200台	4	16.0%
201台～300台	3	12.0%

イ 機械式

N=8

選択肢	回答数	割合
25台以下	1	12.5%
26台～50台	5	62.5%
51台～100台	2	25.0%
101台～200台	0	0.0%
201台～300台	0	0.0%

(2) 管理組合

1. 管理組合の有無について

概ね全てのマンションに管理組合が設置されている。

N=38

選択肢	回答数	割合
ある	37	97.4%
ない	1	2.6%

※ 建物を区分して所有する分譲マンションは、建物やその敷地等を共同して管理する必要があります。マンションを適正に管理するためには、区分所有者の全員で構成する管理組合の設置が必要です。

2. 管理組合について

2-1 管理組合の運営状況

約9割の管理組合が理事会方式を採用している。

N=37

選択肢	今回調査	
理事会方式	34	91.9%
外部管理者方式(理事会併用型)	3	8.1%
外部管理者方式(理事会非設置型)	0	0.0%
理事会が設置されていない	0	0.0%

2-2 監事の設置状況

約9割の管理組合が監事を設置している。

N=37

選択肢	今回調査	
設置されている	33	89.2%
設置されていない	3	8.1%
未回答	1	2.7%

2-3 役員の任期

約7割以上の管理組合が役員の任期を1年としている。

N=37

選択肢	今回調査	
1年任期	27	73.0%
2年任期	3	8.1%
2年任期半数交代制	6	16.2%
その他	1	2.7%

2－4 役員報酬の支払いの有無及び報酬金額

7割以上の管理組合が役員報酬を支払っていない。また、支払っている場合、管理組合ごとに報酬金額にばらつきが見られる。特に、理事長は1万円以内から5万円超まで大きな差が見られた。

N=37

選択肢	今回調査	
支払っている	9	24.3%
支払っていない	28	75.7%

ア 役員報酬を支払っている場合の報酬金額

選択肢	1万円以内	2万円以内	3万円以内	5万円以内	5万円超
理事長(N=7)	2	1	0	2	2
副理事長(N=6)	2	1	1	2	0
その他理事(N=7)	3	1	3	0	0
監事(N=5)	2	1	1	1	0

2－5 役員のなり手不足について

約7割の管理組合が役員のなり手不足を感じている。主な要因は居住者の高齢化(56.0%)や管理に対する無関心(24.0%)となっている。

N=37

選択肢	今回調査	
感じている	25	67.6%
感じていない	12	32.4%

ア 役員のなり手不足について

N=25

主な要因	回答数	割合
居住者の高齢化	14	56.0%
管理に対する無関心	6	24.0%
仕事やプライベートが忙しい・面倒	4	16.0%
輪番制だが、出席しない人がいる	3	12.0%
住戸数(組合員)が少ない	2	8.0%

2－6 役員の選出方法

約6割の管理組合が輪番制を採用している。

N=37

選択肢	今回調査	
立候補又は推薦	8	21.6%
輪番制	23	62.2%
抽選	2	5.4%
その他	4	10.8%

2-7 活用したことのある外部専門家について（選択式・複数回答）

マンション管理士（21.1%）や弁護士（18.4%）、管理業務主任者（18.4%）などの外部専門家の活用実績がある。他方、約4割のマンションが活用したことがないとしている。

N=38

選択肢	回答数	割合
弁護士	7	18.4%
建築士	4	10.5%
マンション管理士	8	21.1%
公認会計士	1	2.6%
税理士	2	5.3%
司法書士	3	7.9%
行政書士	1	2.6%
管理業務主任者	7	18.4%
その他	4	10.5%
活用したことがない	14	36.8%
未回答	3	7.9%

ア 外部専門家の活用状況及び依頼したことのある業務について

外部専門家の活用実績のあるマンションのうち、約4割のマンションが単発のコンサルティング業務で外部専門家を活用している。その他の活用事例として、会計業務や埼玉県分譲マンションアドバイザー派遣事業などが挙げられた。

（ア） 外部専門家の活用状況について（選択式・複数回答）

N=21

選択肢	回答数	割合
管理者・理事長への就任	1	4.8%
副理事長への就任	0	0.0%
理事への就任	0	0.0%
監事への就任	0	0.0%
顧問契約	4	19.0%
単発のコンサルティング業務	8	38.1%
その他	7	33.3%
未回答	3	14.3%

（イ） 外部専門家に依頼したことのある業務について（選択式・複数回答）

長期修繕計画の作成・見直し（52.4%）や大規模修繕工事の実施（47.6%）などの修繕工事関係で多く活用されているほか、管理費等の滞納対策（42.9%）などでも活用されている。

N=21

選択肢	回答数	割合
総会の運営・開催	5	23.8%
理事会の開催・運営	6	28.6%
管理規約の改正	6	28.6%
長期修繕計画の作成・見直し	11	52.4%
修繕積立金の値上げ	6	28.6%
大規模修繕工事の実施	10	47.6%
耐震診断・改修工事の実施	4	19.0%
建て替えに向けた合意形成	0	0.0%
管理費等の滞納対策	9	42.9%
その他	2	9.5%
未回答	2	9.5%

2－8 今後の外部専門家の活用について

7割以上の管理組合（「活用したいと考えている」と「将来的に必要なになれば検討したい」の合計）が、外部専門家の活用を考えている。

N=37

選択肢	今回調査	
活用したいと考えている	10	27.0%
将来的に必要なになれば検討したい	17	45.9%
必要とは思っていない	1	2.7%
わからない	8	21.6%
未回答	1	2.7%

2－9 管理組合法人の法人登記について

約8割の管理組合が法人化していない（法人登記していない）。

N=37

選択肢	今回調査	
登記している	4	10.8%
登記していない	30	81.1%
わからない	1	2.7%
未回答	2	5.4%

2－10 区分所有法第25条における管理者の選定について

約9割の管理組合が、理事長を管理者に選定している。

N=37

選択肢	今回調査	
理事長を選定している	33	89.2%
管理会社を選定している	2	5.4%
マンション管理士を選定している	0	0.0%
その他	0	0.0%
未回答	2	5.4%

※管理組合による管理を円滑に行うためには、管理者を置く必要があります。管理者の選任方法は、規約に特段の定めがない限り、集会の決議が必要となります。

管理者は、必ずしも区分所有者である必要はなく法人とすることも可能ですが、法人を選定する場合、利益相反などに注意が必要です。また、管理者は1人に限るものではなく、2人以上とすることも可能です。

3. 管理組合をつくる予定について

管理組合がないマンションは、現状管理組合をつくる予定がない。

N=1

選択肢	回答数	割合
ある	0	0.0%
ない	1	100.0%

※ 建物を区分して所有する分譲マンションは、建物やその敷地等を共同して管理する必要があります。マンションを適正に管理するため、区分所有者の全員で構成する管理組合の設置が必要です。

4. 年に1回以上の集会（総会）の開催について

約9割のマンションが、年1回以上集会（総会）を開催している。

N=38

選択肢	今回調査	
ある	35	92.1%
ない	1	2.6%
未回答	2	5.3%

※管理者は区分所有法に基づき、少なくとも毎年1回集会を招集しなければなりません（区分所有法第34条第2項）。

区分所有法は規約の設定又は変更、共用部分の変更又は管理など、管理に関する主要な事項を原則として集会の決議で決することになっています。区分所有法では集会を管理組合の最高意思決定機関として位置付けています。

(3) 管理規約

1. 管理規約の有無

9割以上のマンションが管理規約を定めている。管理規約案は分譲会社作成(36.8%)と管理会社作成(39.5%)が概ね同数となっている。

N=38

選択肢	回答数	割合
ある:分譲会社が作った案を承認したもの	14	36.8%
ある:管理会社が作った案を承認したもの	15	39.5%
ある:管理組合が主体的に作成したもの	7	18.4%
ある:その他	1	2.6%
ない	1	2.6%

2. 管理規約について

2-1 管理規約の改正について

9割以上のマンションが、管理規約を改正している。

N=37

選択肢	回答数	割合
改正されている	35	94.6%
改正されていない	2	5.4%

2-2 法改正等に係る規約への反映

約7割のマンションが、法改正等の内容を規約に反映している

ア 災害時の緊急時等や管理上必要なときの専有部立ち入りの規定について

N=37

選択肢	回答数	割合
定められている	28	75.7%
定められていない	9	24.3%

イ 修繕等の履歴情報に関する管理等の規定について

N=37

選択肢	回答数	割合
定められている	24	64.9%
定められていない	13	35.1%

ウ 管理組合の財務・管理に関する情報の書面の交付の規定

N=37

選択肢	回答数	割合
定められている	28	75.7%
定められていない	9	24.3%

3. 今後、管理規約の作成する予定はあるか

管理規約がないマンションについては、現状管理規約をつくる予定はない。

N=1

選択肢	回答数	割合
ある	0	0.0%
ない	1	100.0%

※管理規約は、広範多岐にわたるマンションの管理運営を組織的かつ合理的に行い、良好な共同生活秩序を維持していくため、各マンションの事情に応じて、区分所有者相互間の共同ルールを定めるものです。管理規約は管理組合の最高の自治規範=根本原則として、重要な意義を有しています。管理規約の設定、変更又は廃止は、区分所有者及び議決権の各4分の3以上の多数による集会の決議によって行います。

(4) 管理費及び修繕積立金等

1. 管理費負担額の算出方法

約8割のマンションが各戸の専用面積の割合に応じて管理費負担額を算出している。

N=38

選択肢	回答数	割合
各戸の専用面積の割合に応じて算出している	29	76.3%
各戸均一額を負担している	7	18.4%
その他	0	0.0%
未回答	2	5.3%

2. 修繕積立金の徴収有無

9割以上のマンションが修繕積立金を徴収している。

N=38

選択肢	回答数	割合
徴収している	35	92.1%
徴収していない	1	2.6%
未回答	2	5.3%

3. 修繕積立金について

3-1 修繕積立金の増額について

8割以上のマンションが修繕積立金を増額している。

N=35

選択肢	回答数	割合
増額した	30	85.7%
増額していない	4	11.4%
未回答	1	2.9%

3-2 長期修繕計画に基づき修繕積立金が設定されているか

8割のマンションが長期修繕計画に基づいて修繕積立金を設定している。

N=35

選択肢	回答数	割合
設定している	28	80.0%
設定していない	7	20.0%

3-3 修繕積立金負担額の算出方法

約8割のマンションが、各戸の専用面積の割合に応じて修繕積立金負担額を算出している。

N=35

選択肢	回答数	割合
各戸の専用面積の割合に応じて算出している	29	82.9%
各戸均一額を負担している	6	17.1%
その他	0	0.0%

3-4 修繕積立金の積立方式

約7割のマンションが、均等積立方式を採用している。

N=35

選択肢	回答数	割合
均等積立方式	24	68.6%
段階増額積立方式	8	22.9%
その他	3	8.6%

3－5 管理費と修繕積立金の区分経理

約9割のマンションが管理費と修繕積立金を区分している。

N=35

選択肢	回答数	割合
区分されている	32	91.4%
区分されていない	3	8.6%

3－6 修繕積立金から他会計への充当

約8割のマンションが、修繕積立金を他会計と独立させている。

N=35

選択肢	回答数	割合
充当されている	5	14.3%
充当されていない	29	82.9%
未回答	1	2.9%

4. 駐車場や専用庭の使用料

約9割のマンションが駐車場等の使用料を徴収している。

N=38

選択肢	回答数	割合
ある	33	86.8%
ない	5	13.2%

5. 駐車場や専用庭の使用料について

約7割のマンションが使用料を管理費で活用している。

N=33

選択肢	回答数	割合
管理費	23	69.7%
修繕積立金	5	15.2%
その他	3	9.1%
未回答	2	6.1%

6. 管理費や修繕積立金を滞納している住戸数

6－1 管理費滞納

半数を超えるマンションにおいて、管理費を滞納している住戸がある。10戸以上の住戸が、管理費を滞納しているマンションが1件みられた。

N=38

選択肢	回答数	割合
ある	22	57.9%
ない	16	42.1%

ア 滞納住戸数（自由記述）

N=22

選択肢	回答数	割合
1戸	5	22.7%
2戸	3	13.6%
3戸	5	22.7%
4戸	3	13.6%
5戸～9戸	5	22.7%
10戸以上	1	4.5%

6－2 修繕積立金滞納

5割以上のマンションにおいて、修繕積立金を滞納している住戸がある。10戸以上の住戸が、修繕積立金を滞納しているマンションが1件みられた。

N=38

選択肢	回答数	割合
ある	20	52.6%
ない	17	44.7%
未回答	1	2.6%

ア 滞納住戸数（自由記述）

N=20

選択肢	回答数	割合
1戸	4	18.2%
2戸	2	9.1%
3戸	5	22.7%
4戸	3	13.6%
5戸～9戸	5	22.7%
10戸以上	1	4.5%

6－3 管理費や修繕積立金の3カ月以上の滞納額割合

修繕積立金滞納のあるマンションのうち、約9割のマンションが3ヶ月以上の滞納額は全体の1割以内としている。

N=22

選択肢	回答数	割合
3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内	19	86.4%
3ヶ月以上の滞納額が全体の1割を超えている	3	13.6%

7. 管理費や修繕積立金等を滞納している住戸がある場合の対処法

約6割のマンションが滞納住戸に対して督促状を出している。また、督促状を出すタイミングは、約3割のマンションが3か月以上の滞納としている。

N=38

選択肢	回答数	割合
督促状を出している	23	60.5%
管理規約に基づきルールを定めている	5	13.2%
対処していない	1	2.6%
その他	2	5.3%
未回答	7	18.4%

7－1 督促状は何ヶ月以上滞納が続いた場合に出しているか（自由記述）

N=23

選択肢	回答数	割合
1ヶ月以上	2	8.7%
2ヶ月以上	2	8.7%
3ヶ月以上	7	30.4%
6ヶ月以上	2	8.7%
その他	1	4.3%
未回答	9	39.1%

(5) 計画修繕等の取組

1. 長期修繕計画の有無

8割のマンションが長期修繕計画を作成している。

N=38

選択肢	回答数	割合
ある	32	84.2%
ない	4	10.5%
未回答	2	5.3%

2. 長期修繕計画について

2-1 長期修繕計画が長期修繕計画標準様式への準拠がされているか

長期修繕計画を定めているマンションのうち、約6割のマンションが長期修繕計画標準様式を準拠している。

N=32

選択肢	回答数	割合
準拠している	20	62.5%
準拠していない	3	9.4%
わからない	9	28.1%

※ 長期修繕計画は①計画期間、②推定修繕工事項目、③修繕周期、④推定修繕工事費、⑤収支計画を含んだもので作成し、これに基づいて⑥修繕積立金の額の算出を行います。

国土交通省では、長期修繕計画の内容及び修繕積立金額の設定等について区分所有者間で合意形成を行いやすくするため、長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメントを作成しています。長期修繕計画標準様式は国土交通省ホームページでご確認ください。

2-2 長期修繕計画の計画期間（自由記述）

長期修繕計画を定めているマンションのうち、5割以上のマンションが計画期間を30年としている。

N=32

選択肢	回答数	割合
5～19年	4	12.5%
19～29年	4	12.5%
30年	17	53.1%
31年以上	4	12.5%
未回答	3	9.4%

※ 国土交通省作成の長期修繕計画ガイドラインでは、計画期間の設定について、30年以上で、かつ大規模修繕工事が2回含まれる期間以上としています。

2－3 長期修繕計画の定期的な見直しについて

長期修繕計画を定めているマンションのうち、9割以上のマンションが定期的に計画を見直している。

N=32

選択肢	回答数	割合
見直している	30	93.8%
見直していない	2	6.3%

2－4 長期修繕計画の直近の見直し時期（自由記述）

長期修繕計画を定めているマンションのうち、8割以上のマンションが5年以内に長期修繕計画を見直している。

N=32

選択肢	回答数	割合
2018年	1	3.1%
2019年	4	12.5%
2020年	3	9.4%
2021年	4	12.5%
2022年	4	12.5%
2023年	10	31.3%
2024年	2	6.3%
未回答	4	12.5%

84.5%

2－5 長期修繕計画の残存期間における大規模修繕工事の回数（自由記述）

長期修繕計画を定めているマンションのうち、約7割の管理組合が計画の残存期間内に2回の大規模修繕工事を予定している。

N=32

選択肢	回答数	割合
0回	2	6.3%
1回	2	6.3%
2回	23	71.9%
3回	2	6.3%
4回	1	3.1%
未回答	2	6.3%

※ 国土交通省作成の長期修繕計画ガイドラインでは、長期修繕計画について①建物及び設備の劣化の状況、②社会的環境及び生活様式の変化、③新たな材料、工法等の開発及びそれによる修繕周期、単価等の変動、④修繕積立金の運用益、借入金の金利、物価、工事費価格、消費税等の変動といった不確定な事項を含んでいるため、5年程度ごとに調査・診断を行い、その結果に基づいて見直すことが必要としています。

2－6 長期修繕計画における将来の一時的な修繕積立金の徴収

長期修繕計画を定めているマンションのうち、9割以上のマンションが、将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していない。

N=32

選択肢	回答数	割合
予定している	2	6.3%
予定していない	30	93.8%

2－7 長期修繕計画の最終年度の借入金残高の有無

長期修繕計画を定めているマンションのうち、約9割のマンションが、長期修繕計画の最終年度における借入金の残高がない。

N=32

選択肢	回答数	割合
最終年度に借入金の残高がある	4	12.5%
最終年度に借入金の残高がない	28	87.5%

3. 大規模修繕実施の有無

約9割のマンションが、大規模修繕工事を実施したことがある。

N=38

選択肢	回答数	割合
ある	34	89.5%
ない	2	5.3%
不明	1	2.6%
未回答	1	2.6%

4. 大規模修繕工事を行う上での課題について（選択式・複数回答）

大規模修繕工事を行う上で、役員等到大規模修繕工事の知識や経験が少ないこと（47.4%）、修繕積立金が不足していること（34.2%）、区分所有者が修繕工事の必要性を十分認識していないこと（26.3%）が主な課題となっている。

N=38

選択肢	回答数	割合
区分所有者が修繕工事の必要性を十分認識していない	10	26.3%
賃貸化などで不在の区分所有者が多く修繕に関心が薄い	6	15.8%
修繕工事の実施について区分所有者の意見がまとまりにくい	2	5.3%
大規模修繕を担当する[取りまとめる]役員等がいない	6	15.8%
役員等が多忙で工事内容を十分に検討できない	6	15.8%
役員等到大規模修繕工事の知識や経験が少ない	18	47.4%
修繕積立金が不足している	13	34.2%
臨時金の徴収や借入れについて区分所有者の合意が得にくい	2	5.3%
適切な修繕工事者の選定が難しい	7	18.4%
相談・アドバイスを受けられる専門家等がいない	5	13.2%
まだ長期修繕計画が作成されていない	2	5.3%
その他	1	2.6%
未回答	4	10.5%

（６）日常の管理業務

１．マンションの管理業務の委託について

約９割のマンションが管理業務を委託しており、このうち約８割が全ての管理業務を委託している。

N=38

選択肢	回答数	割合
委託している	34	89.5%
委託していない	4	10.5%

１－１ 管理業務の委託内容

N=34

選択肢	回答数	割合
全部委託	28	82.4%
一部委託	4	11.8%
その他	1	2.9%
未回答	1	2.9%

２．会計帳簿の作成有無

９割以上のマンションが会計帳簿を作成しており、このうち約７割が保管場所をマンション内としている。

N=38

選択肢	回答数	割合
作成している	35	92.1%
作成していない	2	5.3%
未回答	1	2.6%

２－１ 会計帳簿の保管について

N=35

選択肢	回答数	割合
マンション内(管理事務所棟)	24	68.6%
管理会社等の第三者	9	25.7%
所在不明	0	0.0%
その他	2	5.7%

３．組合員名簿の有無

９割以上のマンションが組合員名簿を備えており、このうち約８割が必要に応じて組合員名簿を更新している。

N=38

選択肢	回答数	割合
備えている	35	92.1%
備えていない	3	7.9%

3－1 組合員名簿の更新について

N=35

選択肢	回答数	割合
年に1回以上更新している	6	17.1%
必要に応じて更新している	27	77.1%
更新していない	2	5.7%

4. 居住者名簿の有無

4－1 居住者名簿の更新について

N=32

選択肢	回答数	割合
年に1回以上更新している	5	14.3%
必要に応じて更新している	26	74.3%
更新していない	1	2.9%

※ 国土交通省作成の標準管理規約では、組合員名簿及び居住者名簿の作成・保管や、1年に1回以上の内容の確認等を定めています。また、名簿の作成に当たっては、災害時における避難の支援や安否の確認等の円滑化の観点から、高齢者、障害者、乳幼児など災害時に自ら避難することが困難な者を事前に把握しておくことが望ましい。としています。

(7) 防災・防犯への取組

1. マンションの耐震化について

約9割のマンションが昭和56年(1981年)の新耐震基準後に建設されており、耐震診断の予定がないマンションが5割を超えている。

N=38

選択肢	回答数	割合
耐震診断を行い安全性が確認された	6	15.8%
耐震改修工事を行った(行っている)	2	5.3%
耐震診断を行い耐震改修工事を予定している	0	0.0%
耐震診断を行ったが耐震改修工事の予定はない	3	7.9%
耐震診断を行っていないが今後予定している	5	13.2%
耐震診断の予定はない	20	52.6%
未回答	2	5.3%

2. 管理組合で防災について取り組んでいること(選択式・複数回答)

5割以上のマンションが、防災管理者(一定規模以上の建築物は、防災管理者の選任が必要)を選任している。その他、定期的な防災訓練(34.2%)や町会等が実施する防災訓練への参加(28.9%)、災害時の連絡体制の整備(28.9%)に取り組んでいる。

N=38

選択肢	回答数	割合
防災管理者の選任	20	52.6%
災害時の連絡体制の整備(居住者名簿の作成等)	11	28.9%
避難行動要支援者名簿の作成	4	10.5%
防災・避難等マニュアルの作成	5	13.2%
定期的な防災訓練の実施	13	34.2%
町会等が実施する防災訓練への参加	11	28.9%
その他	2	5.3%
未回答(特になし含む)	7	18.4%

3. 管理組合で防災の備蓄や設備について備えているもの(選択式・複数回答)

約3割のマンションが、救急・避難用の器具を備えている。

N=38

選択肢	回答数	割合
飲料水・食料の備蓄	5	13.2%
救急・避難用の器具	12	31.6%
防災・普及用機材	6	15.8%
非常用通信機器	3	7.9%
備蓄倉庫	5	13.2%
雨水貯蓄施設(雨水タンク等)	0	0.0%
簡易トイレ	6	15.8%
地震時管制運転装置付きエレベーター	7	18.4%
非常用発電設備	5	13.2%
浸水対策された電気室	1	2.6%
避難場所及び一時滞在スペース	3	7.9%
その他	0	0.0%
未回答(特になし含む)	5	13.2%

4. 管理組合として防犯について取り組んでいること（選択式・複数回答）

約8割のマンションが、防犯カメラを設置している。

N=38

選択肢	回答数	割合
防犯カメラの設置	29	76.3%
破壊・ピッキングに強い錠の設置	6	15.8%
モニター付きインターホンの設置	19	50.0%
最寄りの交番・警察署の連絡先等の周知	7	18.4%
日頃の居住者同士の挨拶等の声掛け	5	13.2%
防犯マニュアル等防犯に関する情報の収集と周知	0	0.0%
定期的な防犯パトロール	0	0.0%
機械警備業者への委託	11	28.9%
『住まいの防犯アドバイザー』の活用	0	0.0%
未回答(特になし含む)	5	13.2%

（８）居住者の高齢化の状況

1. 世帯主が高齢者の割合

約３割のマンションが、世帯主の高齢者割合を５割以上としており、世帯主の高齢化の傾向が見られる。

N=38

選択肢	回答数	割合
概ね8割以上	0	0.0%
概ね5割～8割程度	10	26.3%
概ね3割～5割程度	12	31.6%
概ね1割～3割程度	4	10.5%
1割未満	1	2.6%
わからない	10	26.3%
未回答	1	2.6%

2. 区分所有者の高齢化による問題点（選択式・複数回答）

管理組合における役員のなり手不足（86.8%）や、単身高齢者の孤独死（65.8%）を主な問題点としている。

N=38

選択肢	回答数	割合
管理組合における役員のなり手不足	33	86.8%
建物の修繕や建替えにおける資金負担困難者の増加	21	55.3%
マンション内コミュニティの衰退	10	26.3%
単身高齢者の孤独死	25	65.8%
その他	0	0.0%

(9) マンション管理上のトラブル

1. 今まで発生したことのあるトラブルについて

1-1 生活ルールに関するトラブル（選択式・複数回答）

ゴミ出し問題（55.3%）や駐車・駐輪問題（44.7%）、騒音・振動問題（44.7%）が主なトラブルとなっている。

N=38

選択肢	回答数	割合
駐車・駐輪問題	17	44.7%
ゴミ出し問題	21	55.3%
騒音・振動問題	17	44.7%
ペット問題	12	31.6%
バルコニーの使用方法	6	15.8%
廊下等の共用部分の使用方法	11	28.9%
専用部分のリフォーム	5	13.2%
その他	0	0.0%
未回答(特になし含む)	4	10.5%

1-2 建物設備に関するトラブル（選択式・複数回答）

6割以上のマンションが水漏れトラブルを経験している。

N=38

選択肢	回答数	割合
雨漏り	10	26.3%
水漏れ	24	63.2%
外壁落下	3	7.9%
鉄部のさびや腐朽	6	15.8%
受水槽・上水道設備	5	13.2%
下水道設備	3	7.9%
施工不良	0	0.0%
アフターサービスに関すること	1	2.6%
瑕疵担保責任に関すること	0	0.0%
その他	0	0.0%
未回答(特になし含む)	6	15.8%

1-3 その他に関するトラブル（選択式・複数回答）

回答数が少ないが「管理会社とのトラブル」や「管理組合理事長とマンション住民とのトラブル」が挙げられた。

N=38

選択肢	回答数	割合
管理会社とのトラブル	1	2.6%
近隣住民とのトラブル	0	0.0%
管理組合理事長とマンション住民とのトラブル	1	2.6%
住戸の事務所や賃貸への転用	0	0.0%
その他	0	0.0%
未回答(特になし含む)	36	94.7%

2. 今までに発生したトラブルの解決方法（選択式・複数回答）

管理会社への相談や管理組合内の話し合いでトラブルを解決しており、訴訟に至る事例はなかった。

N=25

選択肢	回答数	割合
当事者間で話し合った	2	8.0%
管理組合内で話し合った	9	36.0%
管理会社に相談した	12	48.0%
行政に相談した	0	0.0%
住まい相談プラザに相談した	0	0.0%
マンション管理士に相談した	0	0.0%
NPO団体に相談した	0	0.0%
マンションの専門家団体に相談した	0	0.0%
弁護士に相談した	0	0.0%
訴訟をした	0	0.0%
民事調停をした	0	0.0%
その他	0	0.0%
未回答（特になし含む）	13	52.0%

(10) 管理組合運営における将来への不安

1. 今後、管理組合を運営する上で不安なこと（選択式・複数回答）

区分所有者の高齢化（81.6%）や居住者の高齢化（65.8%）など高齢化に関する不安が高い割合となっている。また、理事の選任が困難（60.5%）や修繕積立金の不足（57.9%）、管理組合活動に無関心な区分所有者の増加（50.0%）などマンションの適正な維持管理・運営に係る項目について5割以上のマンションが不安としている。

N=38

選択肢	回答数	割合
区分所有者の高齢化	31	81.6%
居住者の高齢化	25	65.8%
賃貸住戸の増加	6	15.8%
居住目的利用以外の住戸の増加	1	2.6%
管理費等の未払いの増加	11	28.9%
修繕積立金の不足	22	57.9%
理事の選任が困難	23	60.5%
管理組合活動に無関心な区分所有者の増加	19	50.0%
大規模修繕工事の実施	17	44.7%
建替え	9	23.7%
大規模地震による建物の崩壊	5	13.2%
居住ルールを守らない居住者の増加	10	26.3%
外国人居住者とのコミュニケーション	2	5.3%
マンション内の犯罪の増加	1	2.6%
その他	0	0.0%
特に不安はない	1	2.6%

(11) マンション管理等に関する制度や仕組みについて

1. 埼玉県や国等の施策について

マンション管理士については約6割のマンションが知っているものの、多くの制度が知られていない結果となった。

N=38 選択肢	知っている		活用したことがある	
	回答数	割合	回答数	割合
マンション管理士	24	63.2%	5	13.2%
公益財団法人 マンション管理センター	15	39.5%	3	7.9%
公益財団法人 住宅リフォーム・紛争処理支援センター(住まいのダイヤル)	5	13.2%	1	2.6%
マンション再生協議会	1	2.6%	1	2.6%
一般社団法人 再開発コーディネーター協会(マンション建替相談室)	0	0.0%	1	2.6%
埼玉県分譲マンションアドバイザー(登録、無料派遣)	10	26.3%	4	10.5%
埼玉県マンション居住支援ネットワーク(セミナー、相談会)	4	10.5%	1	2.6%
埼玉県住宅供給公社住まい相談プラザ(マンション管理相談)	2	5.3%	1	2.6%
分譲マンション維持管理アドバイスブック(埼玉県発行)	0	0.0%	1	2.6%
地方公共団体による『管理計画認定制度』	5	13.2%	2	5.3%
住宅金融支援機構が行っている融資制度	9	23.7%	1	2.6%
民間の金融機関等による借入	7	18.4%	3	7.9%
未回答(特になし含む)	10	26.3%	28	73.7%

2. 国が公表しているガイドライン等について(複数回答)

マンション標準管理規約は6割以上のマンションが知っているものの、多くのガイドラインが知られていない結果となった。

N=38 選択肢	知っている		活用したことがある	
	回答数	割合	回答数	割合
マンション標準管理規約	25	65.8%	12	31.6%
長期修繕計画標準様式	15	39.5%	6	15.8%
長期修繕計画作成ガイドライン	16	42.1%	5	13.2%
マンションの修繕積立金に関するガイドライン	10	26.3%	5	13.2%
マンションにおける外部管理者方式に関するガイドライン	6	15.8%	2	5.3%
置き配に関する使用細則を定める際のポイント	4	10.5%	1	2.6%
未回答(特になし含む)	11	28.9%	26	68.4%

3. 建築基準法の定期報告制度について

定期報告対象の6階建以上のマンションでは、75%が定期報告制度を知っており、報告も行っている。他方で、定期報告対象外の6階建未満のマンションでは、制度があまり知られていない結果となった。

N=38

選択肢		回答数	割合	割合(階数別)
6階建以上	知っており、報告している	18	47.4%	75.0%
	知っているが、報告していない	0	0.0%	0.0%
	知らない	6	15.8%	25.0%
	N=	24	-	
6階建未満	知っている	3	7.9%	27.3%
	知らない	8	21.1%	72.7%
	N=	11	-	
未回答		3	7.9%	

※ 建築物等の安全性を保つためには、日頃から適法な状態に維持管理することが必要です。維持管理が不十分である場合、火災等の災害時に大惨事になるおそれがあります。建築基準法の定期報告制度は、このような危険を未然に防止するために、建築物、建築設備、防火設備及び昇降機等について、その所有者又は管理者が、適法な状態に維持管理がされていることを専門家の目で調査（検査）し、その結果を特定行政庁に報告するものです（建築基準法第12条第1項及び第3項）。

マンション（共同住宅）の場合、6階建以上から報告義務があります。詳しくは、埼玉県建築安全課のホームページを御確認ください

4. 管理計画認定制度について

認定済みと今後申請予定を合わせて約1割に留まっている。制度周知が十分ではない結果となった。

N=38

選択肢	回答数	割合
認定申請をして、認定済	1	2.6%
今後、申請する予定	3	7.9%
特に申請する予定はない	10	26.3%
興味があるので詳しく知りたい	5	13.2%
認定を受けた場合のメリット・デメリットを知りたい	3	7.9%
知らない	11	28.9%
興味がない	2	5.3%
その他	1	2.6%
未回答	2	5.3%

※ マンションの資産価値を守り、快適な住環境を確保するためには、適正な維持管理が必要になります。管理計画認定制度は、マンションの管理計画が一定の基準を満たしている場合に、県等が計画認定するものです。認定により管理状況が見える化し、マンション市場での評価が高まることを期待しています。

【制度のメリット】

- ・ 認定を受けることで、適正に管理されているマンションとして売買時に市場で評価されることが期待できる。
- ・ 住宅金融支援機構の【フラット35】及びマンション共用部分リフォーム融資の金利引下げの対象となる。
- ・ 固定資産税を減額できる可能性がある。

【認定の主な基準（概要）】

- ・ 管理組合の運営に関する事項
- ・ 管理規約に関する事項
- ・ 管理組合の経理に関する事項
- ・ 長期修繕計画の作成及び見直し等に関する事項。

(12) その他

1. マンションの自治会参加状況

マンション（団地）単位で自治会を設置している（28.9%）、地域自治会に居住者が個々で加入している（28.9%）、地域の自治会にマンション単位で加入している（26.3%）がそれぞれ約3割になっている。

N=38

選択肢	回答数	割合
マンション(団地)単位で自治会を設置している	11	28.9%
地域自治会に居住者が個々で加入している	11	28.9%
地域の自治会にマンション単位で加入している	10	26.3%
地域自治会より要請がないので加入していない	1	2.6%
地域自治会に加入を拒否されているため加入していない	0	0.0%
その他	2	5.3%
未回答	3	7.9%