

仙台市マンション管理実態調査の概要(令和5年度実施)

仙台市では、仙台市マンション管理適正化推進計画(令和4年9月策定)に基づき市内のマンションの管理状況等の実態把握に努め、国の基本方針や仙台市マンション管理適正化指針に基づき、計画的にマンションの管理の適正化に関する施策を推進しています。

管理の適正化を推進するにあたっては、分譲マンションが良質な社会資産として将来にわたって適切な維持管理が行われるよう、個々のマンションの課題に応じた効果的な取り組みを行うことが重要であることから、令和5年度に、マンション管理実態調査を実施しました。

今回の調査に御協力くださった多くの方々に御礼申し上げます。

調査概要

- ・調査期間: 令和5年4月～令和6年2月
- ・調査対象: 市内の分譲マンション 1,508 棟
- ・調査方法: 市内のマンション管理組合に調査票を郵送し、回答があったものを集計。回答のなかったマンション管理組合については、直接訪問などにより聞き取り調査。
- ・アンケート回収件数: 1,471 件(回収率 97.5%)

目次

質問	頁
Q2. 管理組合が行う管理業務の一部または全部を管理会社に委託しているかお答えください。	1
Q3. マンションの管理者として、どなたを選任しているかお答えください。	
Q4. マンションの管理規約を定めているかお答えください。	
Q5. 管理規約の見直しを行なったことがあるかお答えください。	2
Q6. 管理規約に定められている項目についてお答えください。	
Q7. 直前の事業年度までの管理組合の総会の開催頻度についてお答えください。	3
Q8. 総会における管理組合役員の選任状況についてお答えください。	
Q9. 直前の事業年度までの役員会(理事会)の開催頻度をお答えください。	
Q10. 名簿の作成状況についてお答えください。	4
Q11. 区分所有者の連絡先の把握状況についてお答えください。	
Q12. 長期修繕計画の見直し状況についてお答えください。	
Q13. 大規模修繕工事の実施状況についてお答えください。	5
Q14. 修繕積立金の徴収状況についてお答えください。	
Q15. 管理費と修繕積立金の費目を区分して経理しているのかお答えください。	
Q16. 修繕積立金の金額を長修期繕計画に基づいて算定しているかお答えください。	6
Q17. 直前の事業年度において、修繕積立金を3ヶ月以上滞納した区分所有者の割合についてお答えください。	
Q18. マンションの維持管理の一つである将来の建て替え又は敷地売却に関する検討状況についてお答えください。	
Q18-1. 検討を進めるうえで、仙台市に求める支援についてお答えください。	7
Q19. マンションで実施している防災・減災の取組みについてお答えください。	
Q20. 仙台市やマンション関係団体による取組みについて知っているものをお答えください。	8
Q21. マンションの管理運営にあたって、仙台市やマンション関係団体から提供して欲しい情報についてお答えください。	
Q23. 回答者(あなた様)の属性をお答えください。	9

※1 Q1は、マンション名の質問項目のため集計公表の対象としていません。

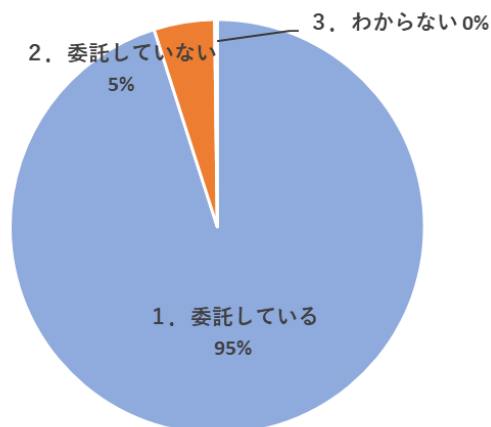
※2 Q22は、自由記述のため集計公表の対象としていません。

マンション管理実態調査結果

Q.2 管理業務の委託状況

95%の管理組合において管理業務委託をしている。

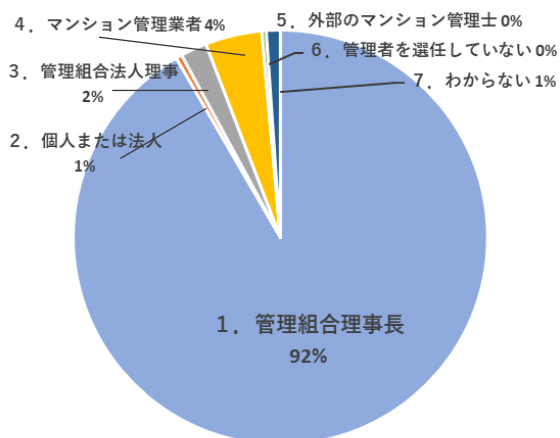
1. 委託している	1,404
2. 委託していない	70
3. わからない	3
総計	1,477



Q.3 管理者の選任状況

92%の管理組合で理事長を選任している。

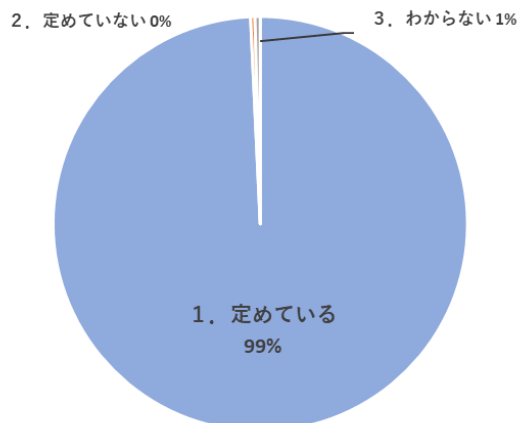
1. 管理組合理事長	1,344
2. 個人または法人	7
3. 管理組合法人理事	30
4. マンション管理業者	65
5. 外部のマンション管理士	0
6. 管理者を選任していない	5
7. わからない	16
総計	1,467



Q.4 管理規約の定め

ほとんどのマンションで管理規約が定められている。

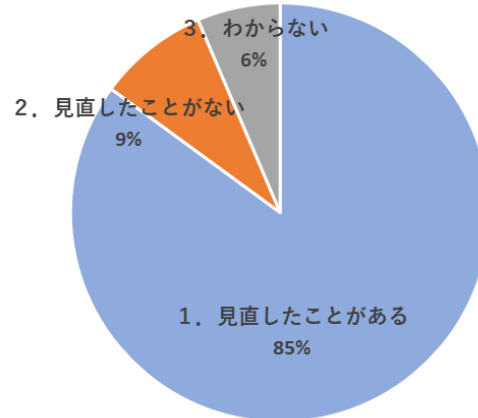
1. 定めている	1,460
2. 定めていない	5
3. わからない	6
総計	1,471



Q.5 管理規約の見直し

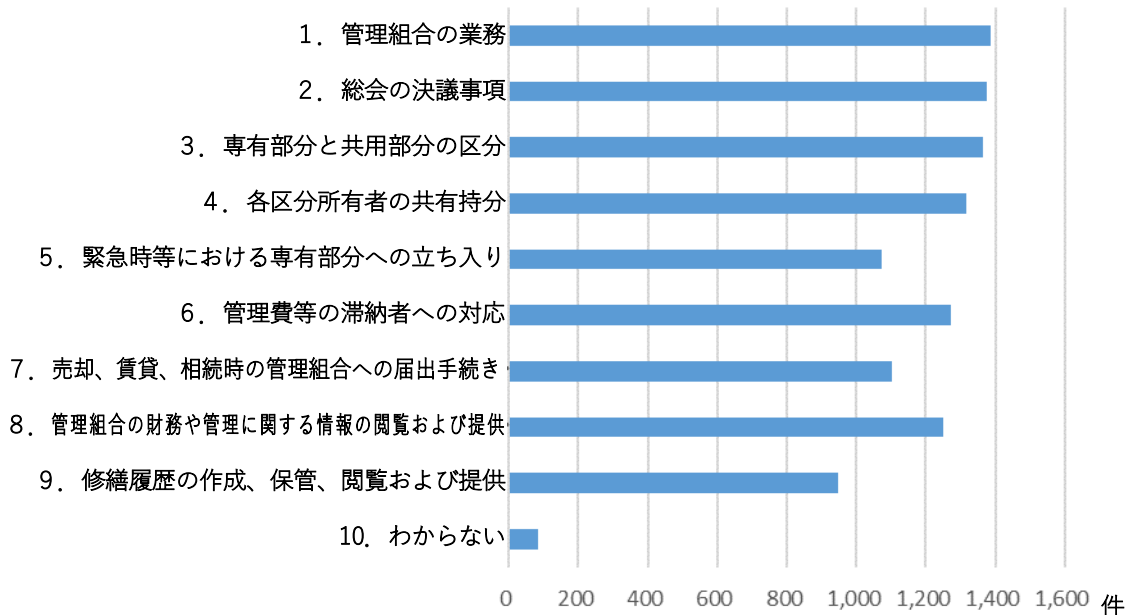
85%で見直しがされているが、9%のマンションで見直しが行われていない。

1. 見直したことがある（見直し中を含む）	1,246
2. 見直したことがない	125
3. わからない	94
総計	1,465



Q.6 管理規約に定められている項目（当てはまるもの全てに○(マル)）

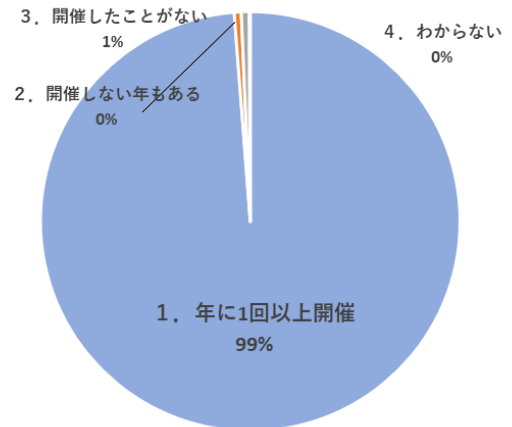
5.緊急時等における専有部分への立ち入り、7.売却時等の管理組合への届出、9.修繕履歴の作成、保管、閲覧等の項目の規定がない組合が一定数いる。



Q.7 総会開催頻度

ほとんどのマンションで年1回以上総会開催されている。

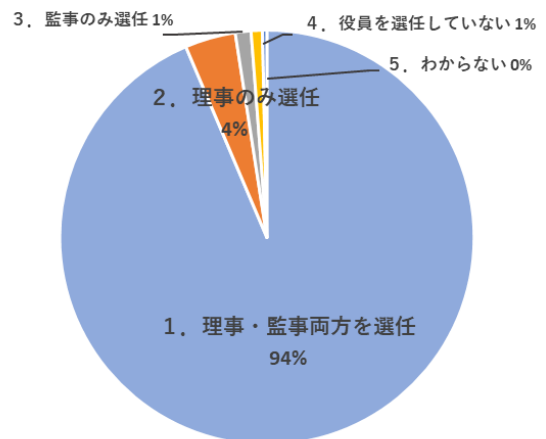
1. 年に1回以上開催	1,450
2. 開催しない年もある	8
3. 開催したことがない	9
4. わからない	1
総計	1,468



Q.8 役員を選任状況

9割以上のマンションで理事監事が選任されている。

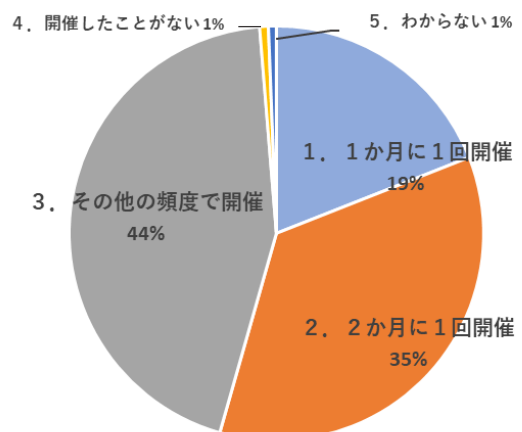
1. 理事・監事両方を選任	1,375
2. 理事のみ選任	58
3. 監事のみ選任	18
4. 役員を選任していない	13
5. わからない	5
総計	1,469



Q.9 理事会開催頻度

9割以上のマンションで適宜開催されている。

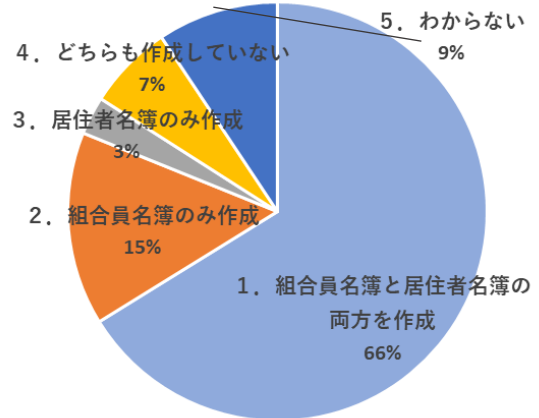
1. 1か月に1回開催	278
2. 2か月に1回開催	517
3. その他の頻度で開催	647
4. 開催したことがない	10
5. わからない	9
総計	1,461



Q.10 名簿の作成状況

組合員名簿と居住者名簿両方を作成しているマンションは66%に留まる。

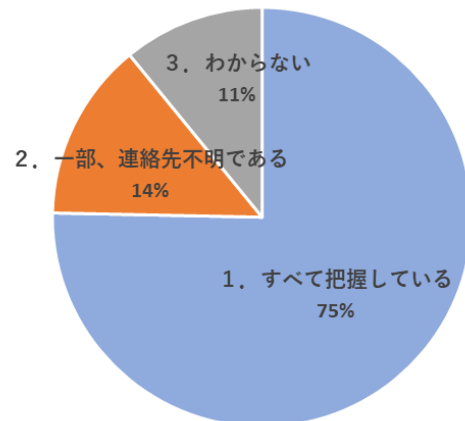
1. 組合員名簿と居住者名簿の両方を作成	971
2. 組合員名簿のみ作成	219
3. 居住者名簿のみ作成	43
4. どちらも作成していない	97
5. わからない	137
総計	1,467



Q.11 区分所有者の連絡先の把握状況

75%のマンションで全て把握されているが、25%のマンションでは一部不明を含めて把握されていない。

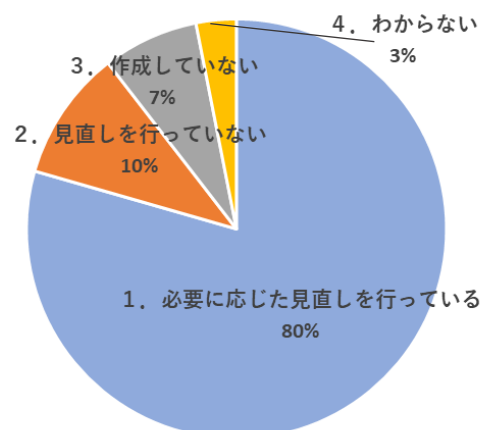
1. すべて把握している	1,105
2. 一部、連絡先不明である	202
3. わからない	160
総計	1,467



Q.12 長期修繕計画の見直し状況

8割のマンションで適宜見直しが行われているが、残り2割弱は見直しなしや計画を作成していない。

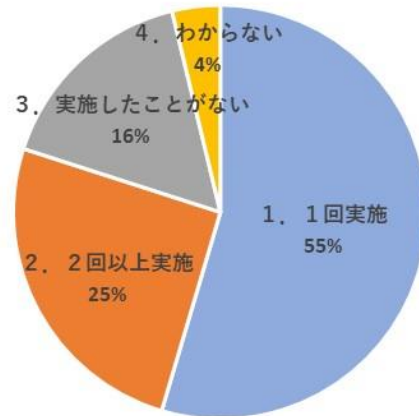
1. 必要に応じた見直しを行っている	1,152
2. 見直しを行っていない	146
3. 作成していない	107
4. わからない	45
総計	1,450



Q.13 大規模修繕工事の実施状況

8割のマンションで1回以上実施されている。

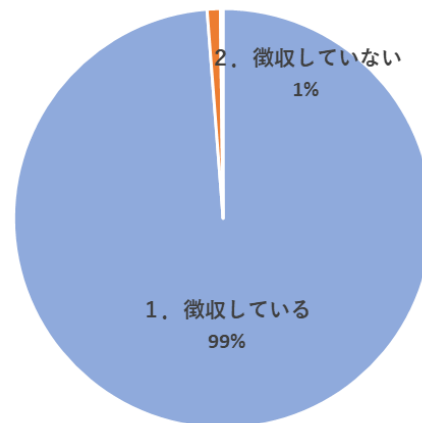
1. 1回実施	798
2. 2回以上実施	371
3. 実施したことがない	238
4. わからない	55
総計	1,462



Q.14 修繕積立金の徴収状況

ほぼ全てのマンションで積立金が徴収されている。

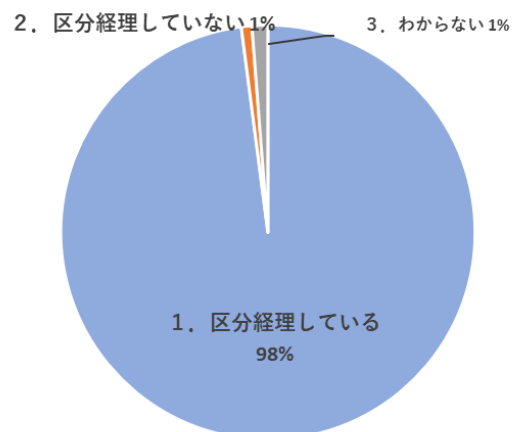
1. 徴収している	1,453
2. 徴収していない	15
3. わからない	3
総計	1,471



Q.15 管理費と修繕積立金の区分経理

ほぼ全てのマンションで区分経理されている。

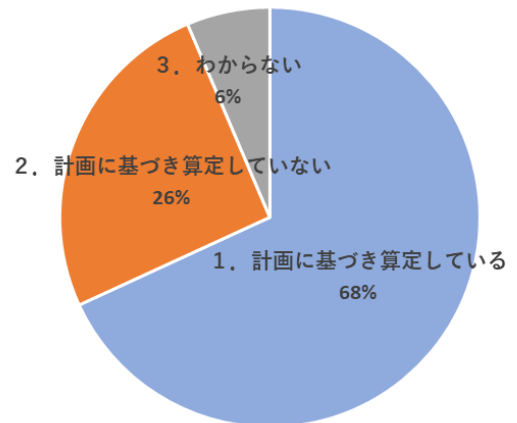
1. 区分経理している	1,428
2. 区分経理していない	12
3. わからない	18
総計	1,458



Q.16 修繕積立金の算定根拠

7割のマンションで長期修繕計画に基づき修繕積立金を算定しているが、残り3割は長期修繕計画に基づいていない。

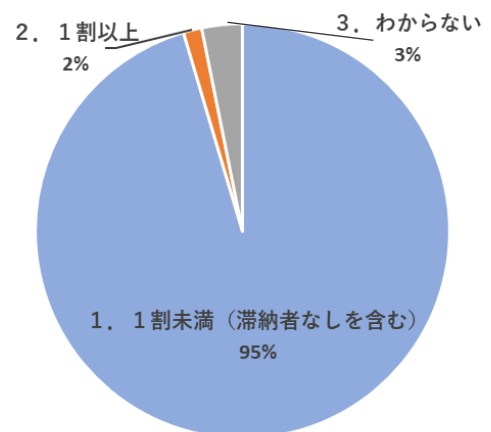
1. 計画に基づき算定している	988
2. 計画に基づき算定していない	369
3. わからない	93
総計	1,450



Q.17 修繕積立金滞納者割合

95%のマンションで滞納の割合が1割未満である。

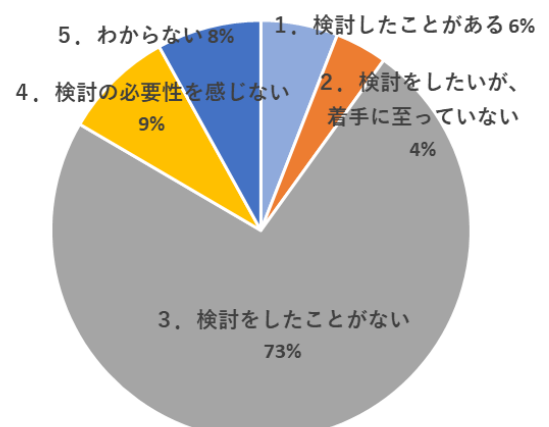
1. 1割未満（滞納者なしを含む）	1,389
2. 1割以上	21
3. わからない	46
総計	1,456



Q.18 建て替え又は敷地売却の検討状況

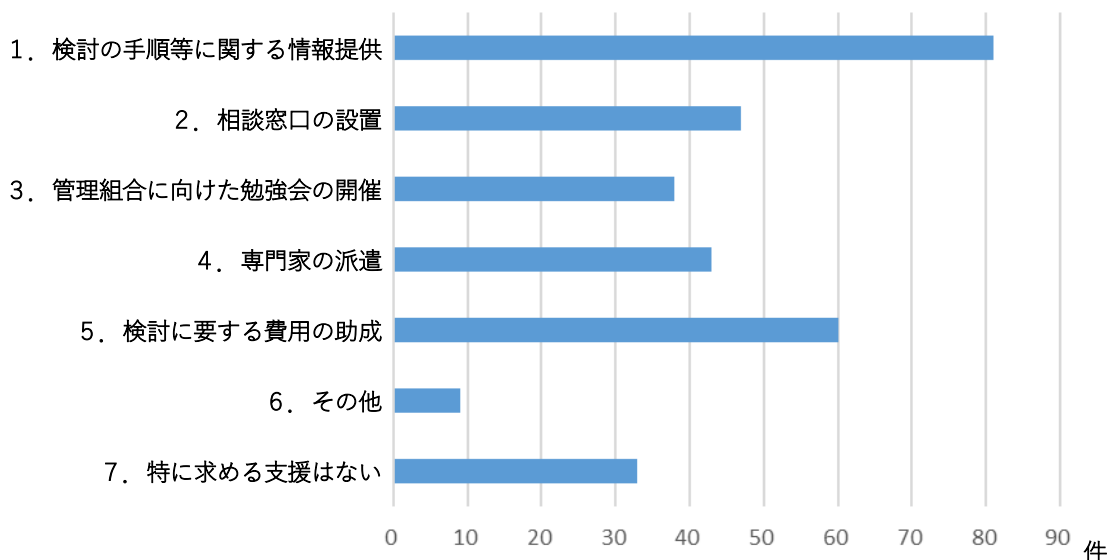
10%のマンションで検討の経験や検討する意向がある。

1. 検討したことがある（検討中を含む）	87
2. 検討をしたいが、着手に至っていない（着手できない）	59
3. 検討をしたことがない	1,078
4. 検討の必要性を感じない	125
5. わからない	118
総計	1,467



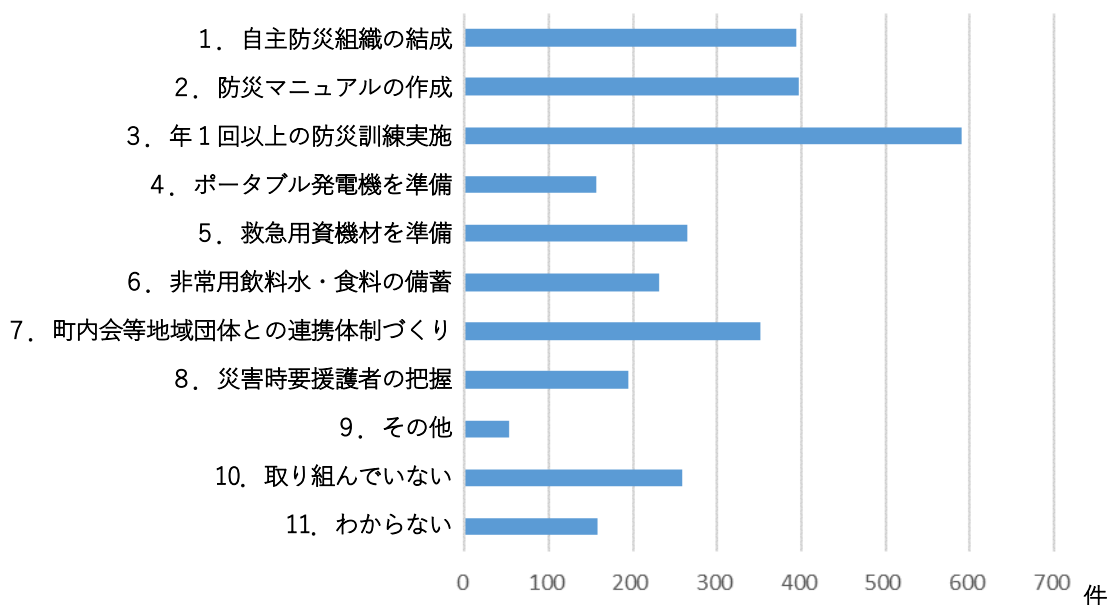
Q.18-1 検討にあたって求める行政支援 (求める支援の上位2つに○(マル))

1.検討手順等に関する情報提供、5.検討に要する費用の助成、2.相談窓口の設置の順に多い。



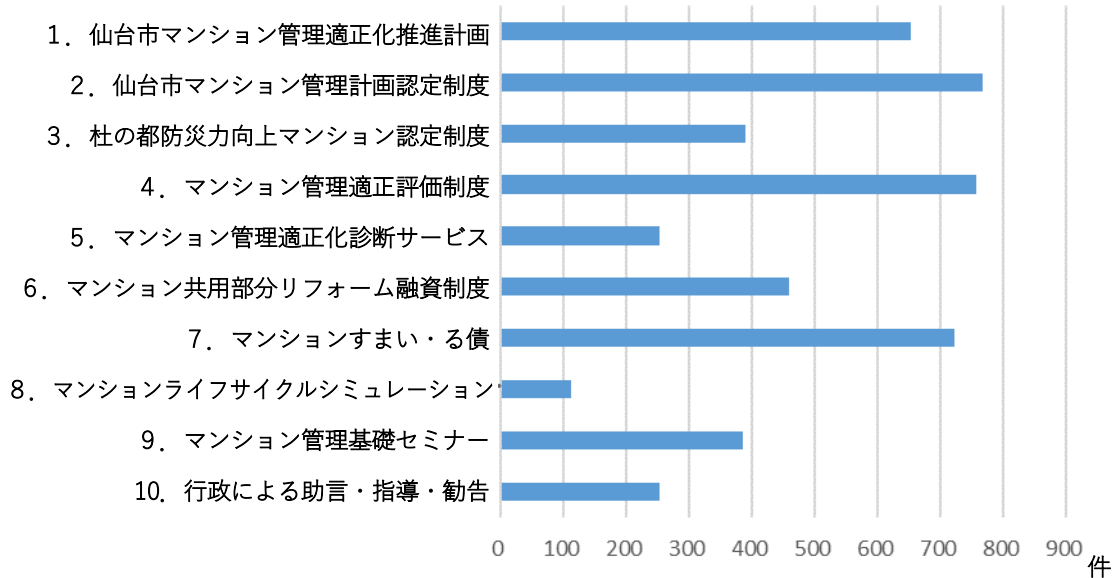
Q.19 防災、減災の取り組み状況 (当てはまるもの全てに○(マル))

1.自主防災組織の結成、2. 防災マニュアルの作成、3. 防災訓練の実施、7.町内会等地域との連携体制づくりなどソフト面における項目の取り組みは進んでいるが、5. 資機材の備蓄や6.非常用飲料水・食材の備蓄等ハード面の取り組みが進んでいない。



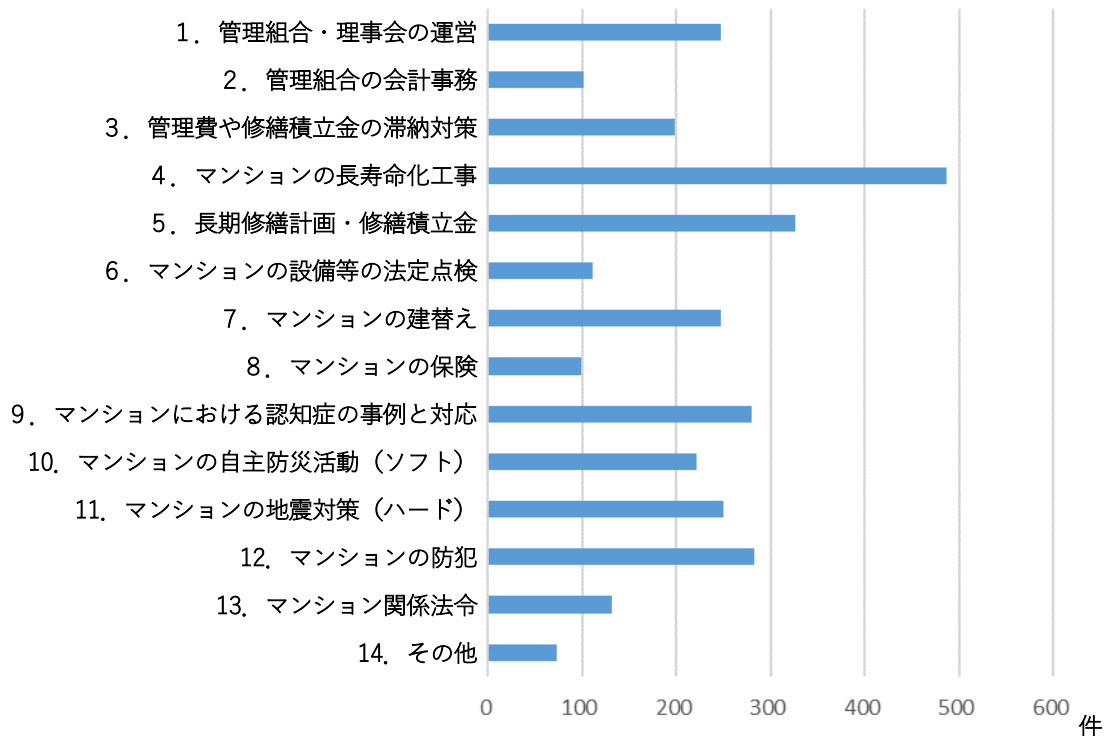
Q.20 行政関係団体の取り組み周知 (当てはまるもの全てに○(マル))

3.杜の都防災力向上マンション認定、5.マンション管理適正化診断サービス、8.マンションライフサイクルシミュレーション、9.マンション管理基礎セミナーの4事業の認知が進んでいない状況にある。



Q.21 行政関係団体から提供して欲しい情報 (提供して欲しい情報の上位3つに○(マル))

1～5の管理組合の業務内容に関すること、認知症に関する情報を欲している状況である



Q.23 回答者の属性

62%が管理者または管理組合理事長からの回答であり、その他としては、管理会社からの回答が多い

1. マンションの管理者または管理組合理事長	898
2. 管理組合の役員	66
3. 役員以外の区分所有者	16
4. 管理組合法人理事	7
5. その他	465
総計	1,452

