

和泉市分譲マンション実態調査結果

令和5年（2023年）

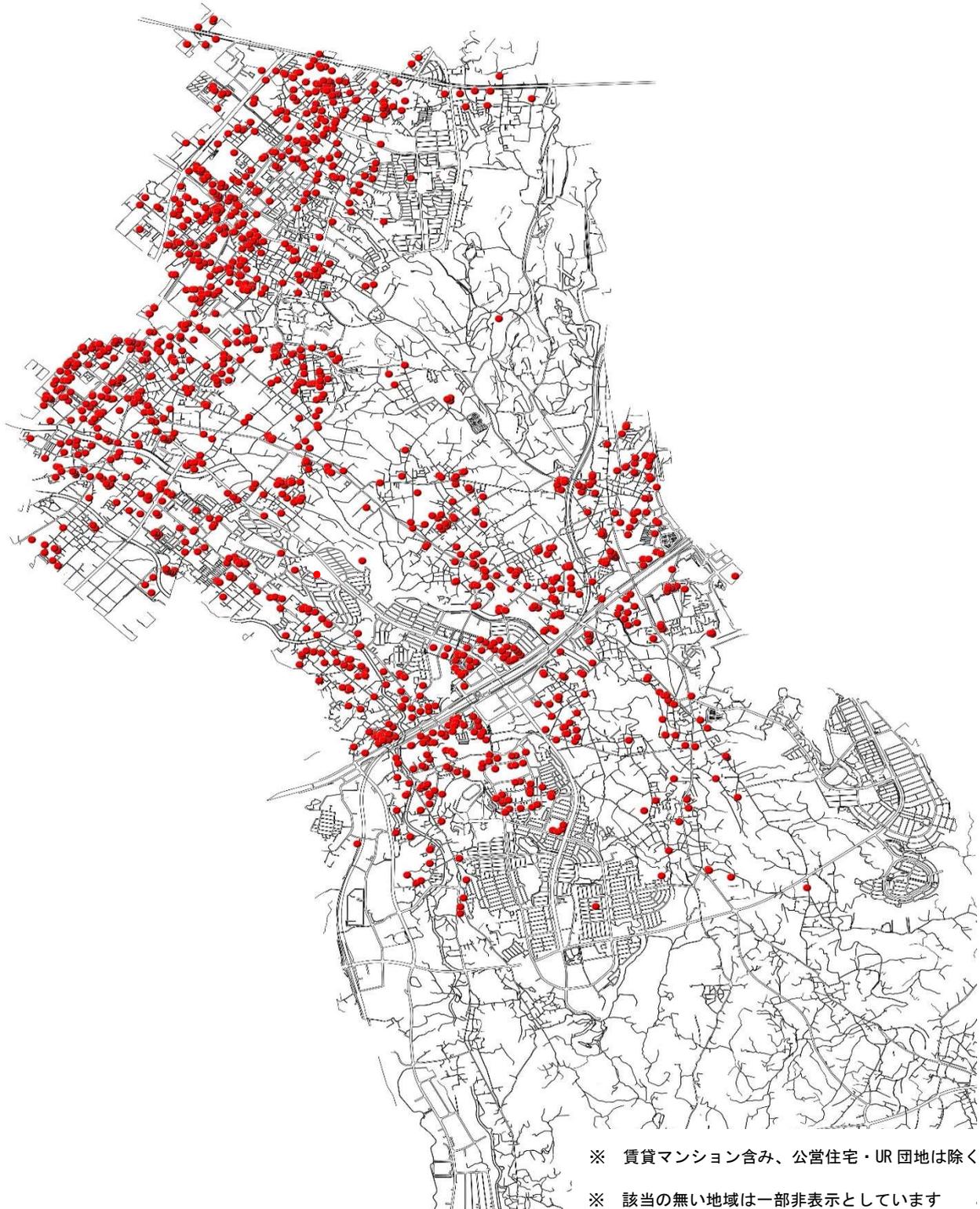
目 次

市内マンションの分布状況	1
マンションの管理の現状	3
①管理組合の状況	
②長期修繕計画の作成と管理費と積立金の区分状況	
③管理費と積立金の区分状況	
④修繕積立金の状況	
⑤マンションごとの会計の状況	
⑥マンションの管理上の問題	
⑦管理組合活動についての課題	
⑧防災対策	

市内マンションの分布状況

市内マンションの多くは、駅周辺及び鉄道沿線に分布しており、特に和泉府中駅、和泉中央駅及び光明池駅に集中しています。

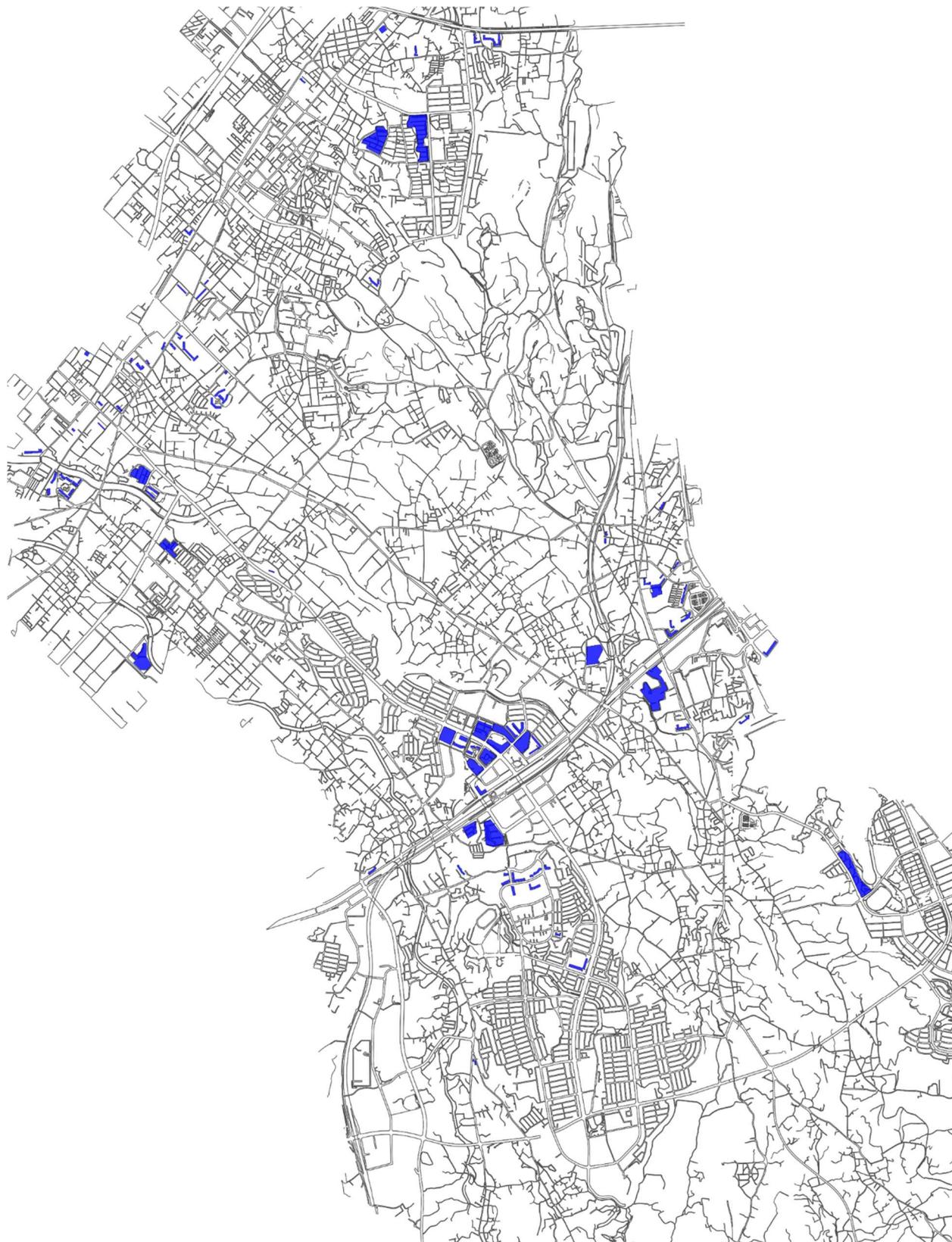
マンションの分布図※



資料：建築確認台帳より抽出

大規模分譲マンション分布図※ ※ 定期報告対象のマンション

(3階もしくは4階で床面積の合計1,000㎡以上、または5階建て以上で床面積の合計500㎡以上)



資料：定期報告台帳より抽出

定期報告対象マンションの無い地域は、一部非表示としています。

マンションの管理の現状

本市では、市内のマンションを対象に管理状況の把握や必要な支援策等の検討を目的とした「令和4年度(2022年度)和泉市マンション実態調査」を実施し、定期報告対象マンション(3階もしくは4階で床面積の合計1,000㎡以上、または5階建て以上で床面積の合計500㎡以上)数は93件あり、築年数別に分けると築9年以下以内が7件、築10～19年が12件、築20～29年が38件、築30～39年が21件、築40年以上が15件となっています。そのうち62件(66.7%)から回答を得ています。

それらの結果より、市内マンションの管理状況については以下のとおりです。

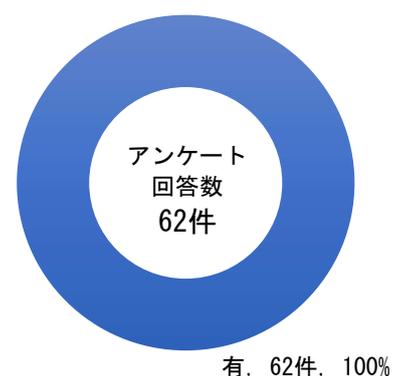
① 管理組合の状況

回答があったマンションのうち、全てのマンションが「管理組合あり」「管理規約作成あり」と回答しています。また、総会の開催状況についても、全てのマンションで年に1回以上開催しており、役員会については、95%以上のマンションで開催されていると回答がありました。

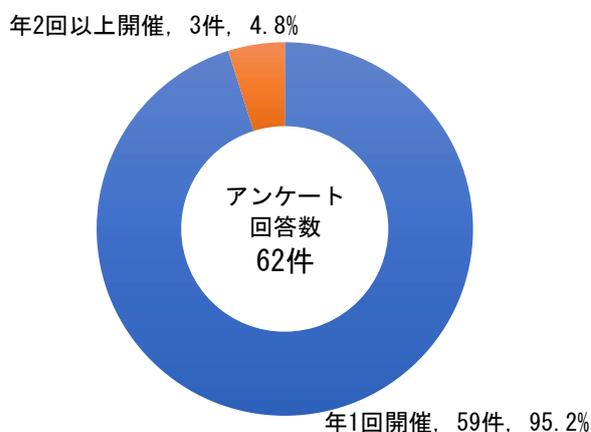
管理組合の有無



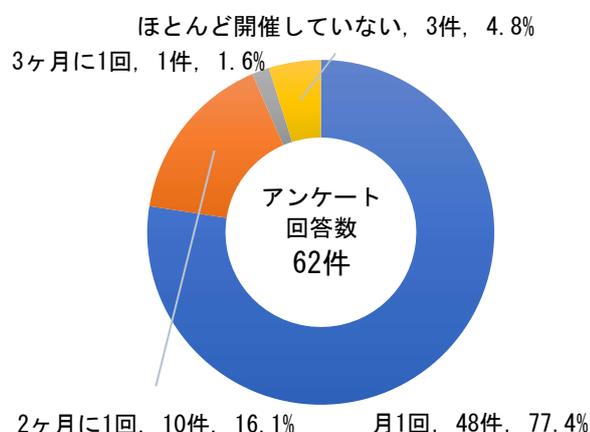
管理規約の有無



総会の開催状況



役員会の開催状況

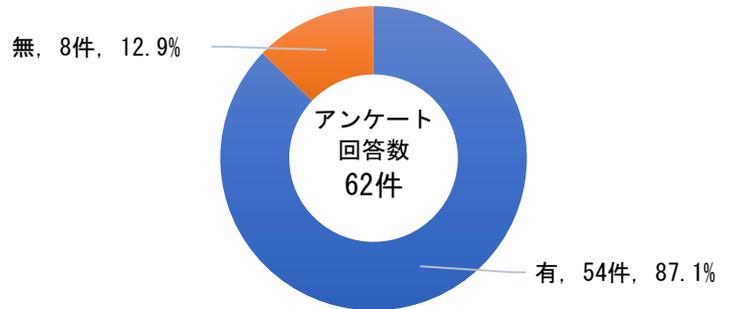


資料：和泉市域におけるマンション管理実態調査（令和4年）

② 長期修繕計画の作成状況

長期修繕計画の作成については、87%以上のマンションで、作成されていました。

長期修繕計画作成の有無

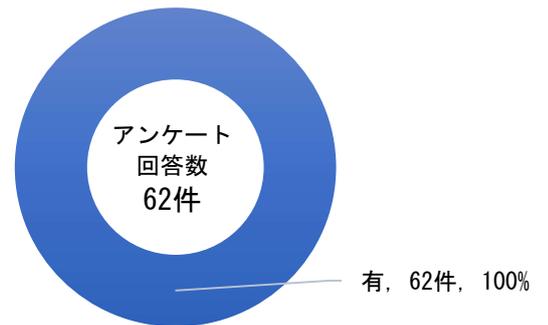


資料：和泉市域におけるマンション管理実態調査（令和4年）

③ 管理費と積立金の区分状況

管理費と積立金の区分については、全てのマンションで行われていました。

管理費と積立金の区分



資料：和泉市域におけるマンション管理実態調査（令和4年）

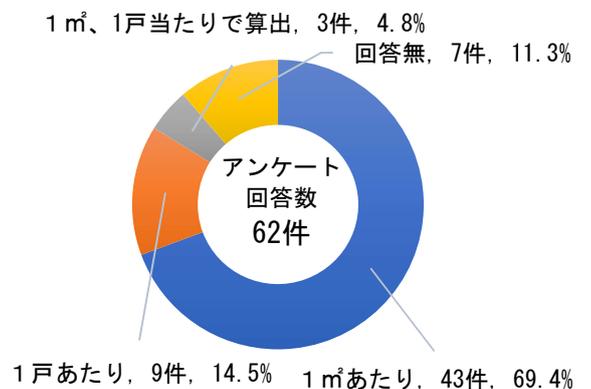
④ 修繕積立金の状況

修繕積立金については、全てのマンションで徴収されており、算出方法については、1㎡あたりの単価で決めているマンションが69.4%となっていました。

修繕積立金の徴収



積立金算出方法



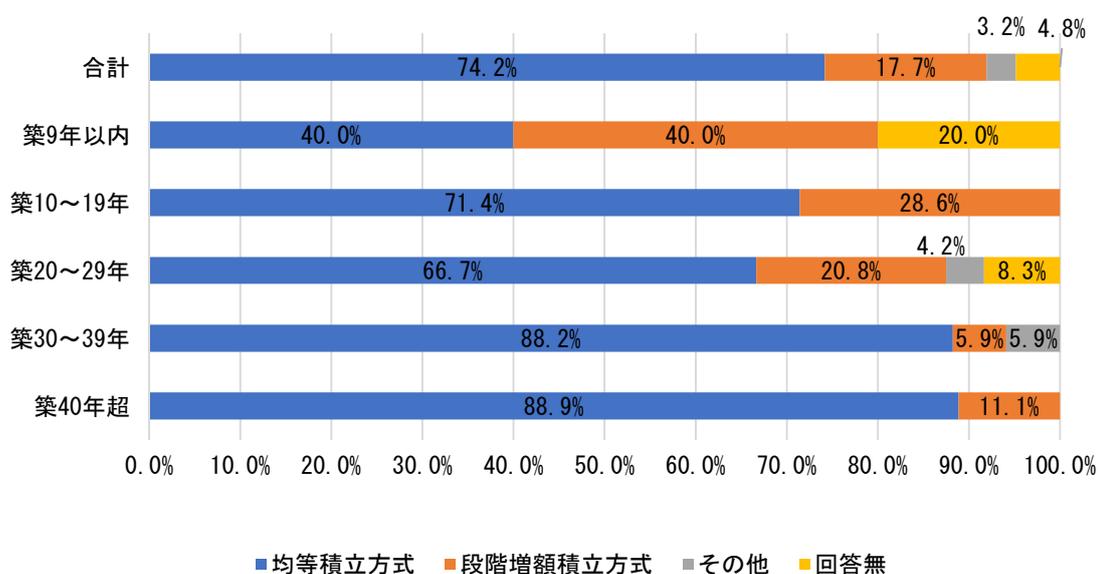
資料：和泉市域におけるマンション管理実態調査（令和4年）

⑤ マンションごとの会計の状況

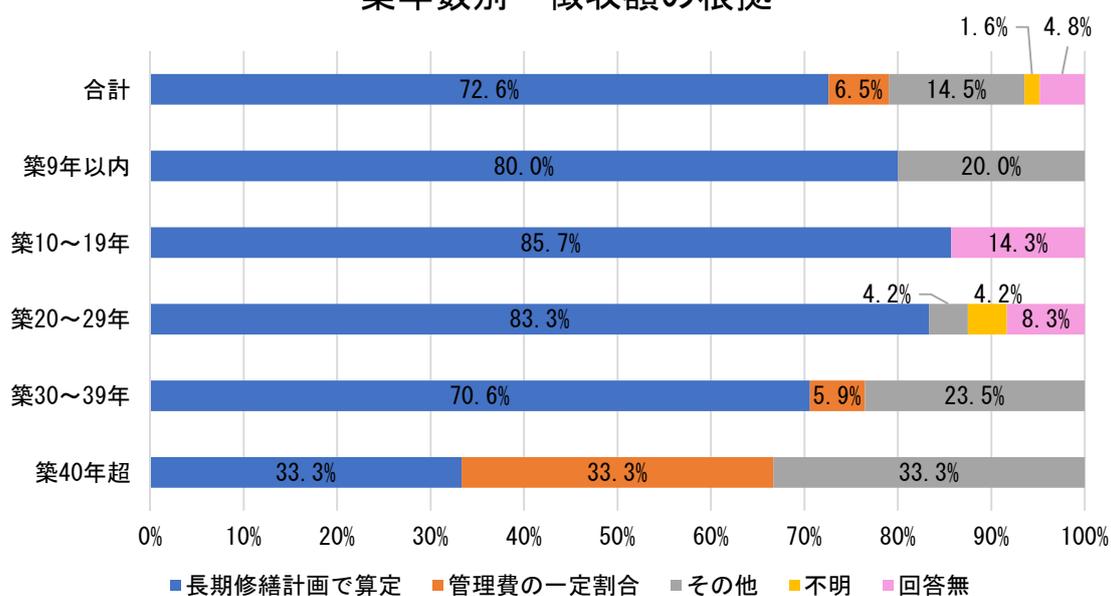
現在の修繕積立金の積立方式については、全体では均等積立方式が、74.2%と多く採用されており、築年数が浅いマンションでは段階増額積立方式が多く採用されていることが分かります。

また、修繕積立金の徴収額については、「長期修繕計画で算出された必要額に基づいて決めた」の割合が全体では72.6%となっていますが、築30～39年では70.6%、築40年超では33.3%となっており、築年数が古いほどその割合は低くなる傾向にあります。

築年数別 修繕費積立方法



築年数別 徴収額の根拠

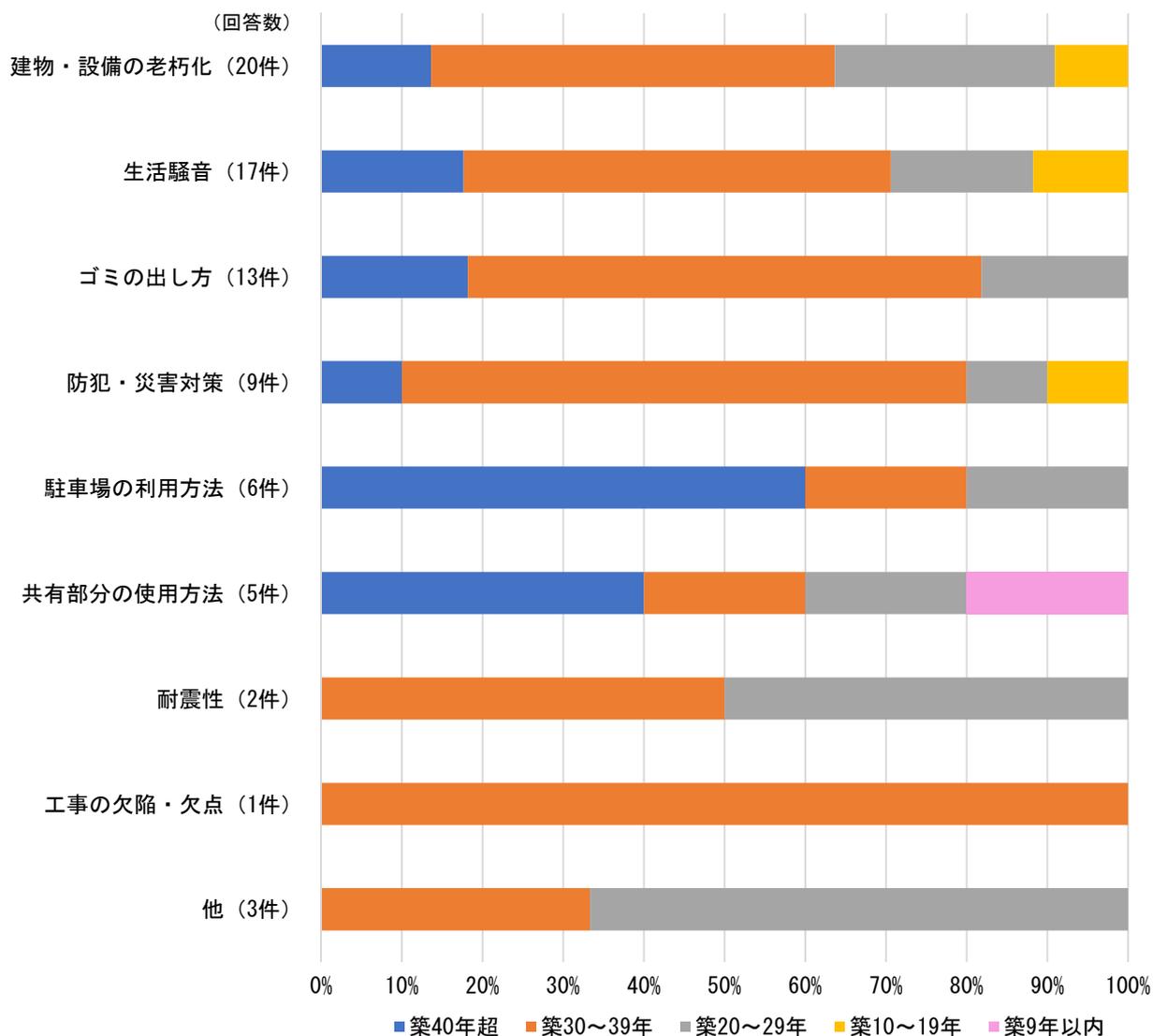


資料：和泉市域におけるマンション管理実態調査（令和4年）

⑥ マンションの管理上の問題

マンションの管理上の問題として、「建物・設備の老朽化」、「生活騒音」、「ゴミの出し方」、「防犯・災害対策」等が多く見られ、築年数ごとで比較すると、築年数が30～39年、築年数40年以上のマンションで問題が多く見られ、将来、問題が増えていくことが予想されます。

築年数別 マンションの管理上の問題（複数回答可）

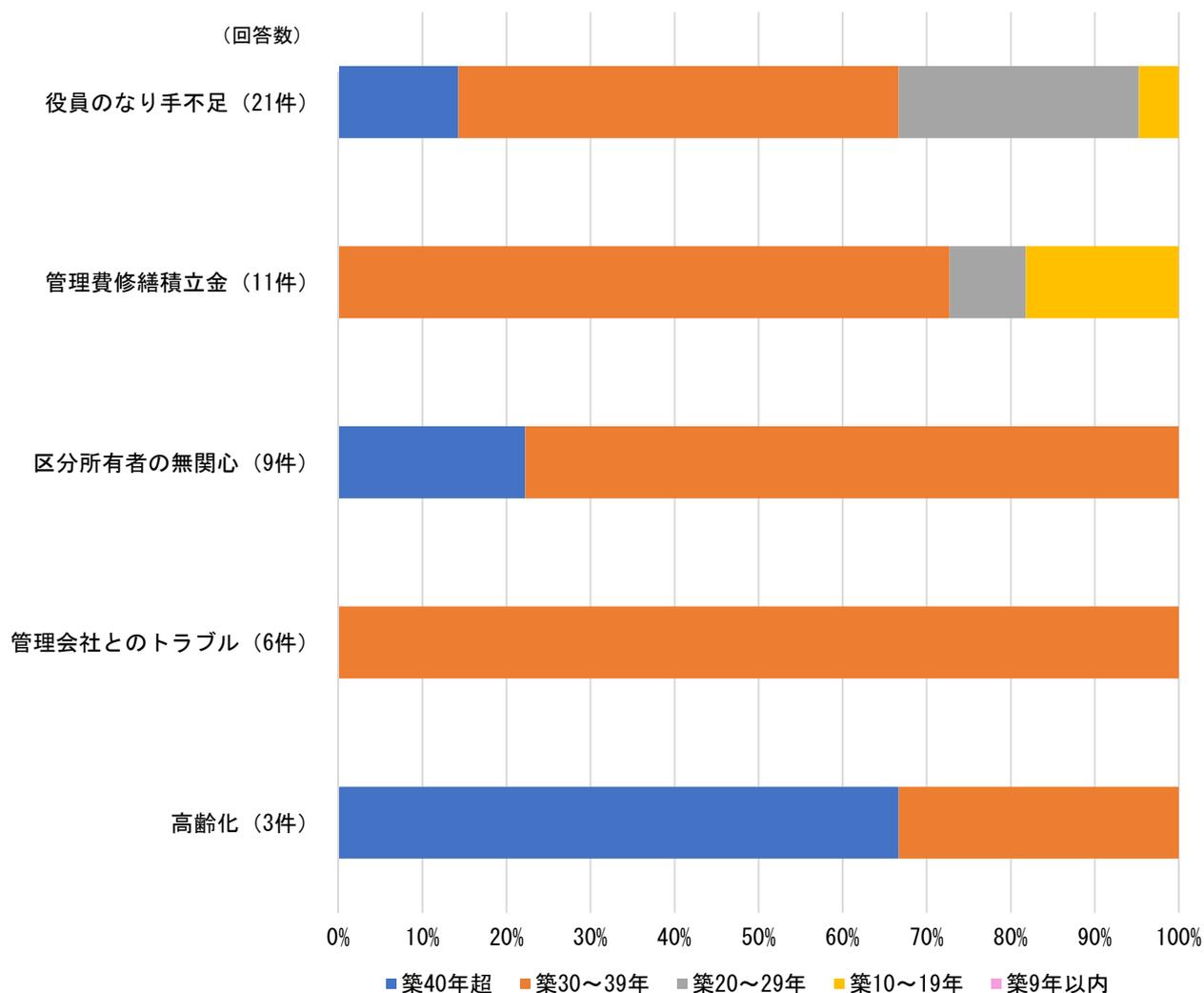


資料：和泉市域におけるマンション管理実態調査（令和4年）

⑦ 管理組合活動の課題

管理組合活動についての課題について、「役員のなり手不足」、「管理費修繕積立金」、「区分所有者の無関心」等が多く見られ、築年数ごとで比較すると、築年数が30～39年、築年数40年以上のマンションで課題が多く見られ、将来、課題が増えていくことが予想されます。

築年数別 管理組合活動についての課題（複数回答可）

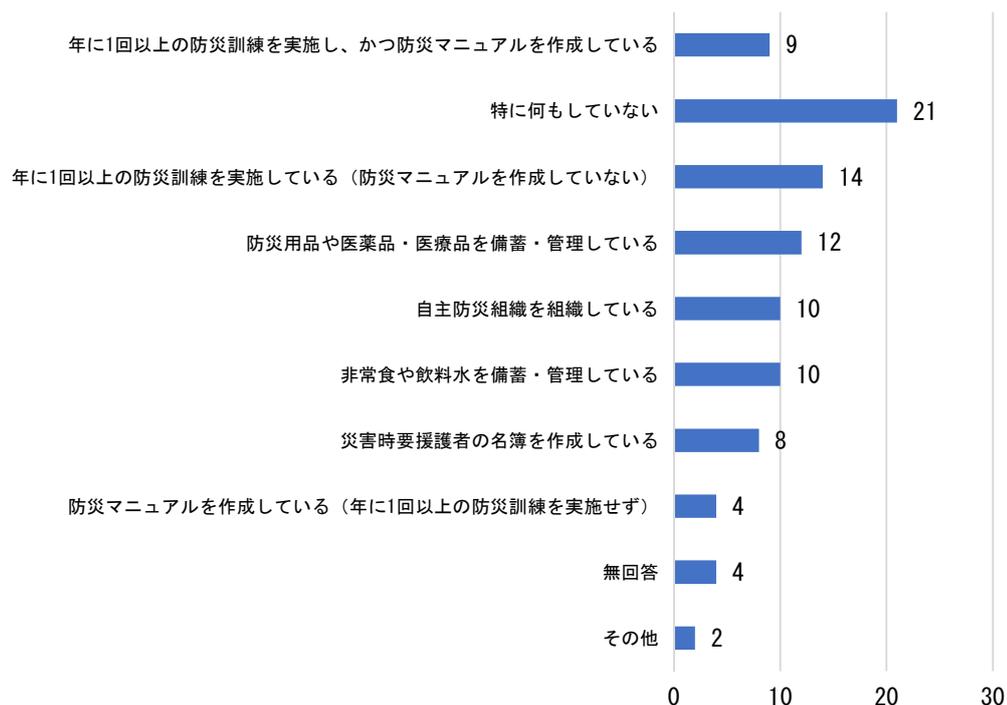


資料：和泉市域におけるマンション管理実態調査（令和4年）

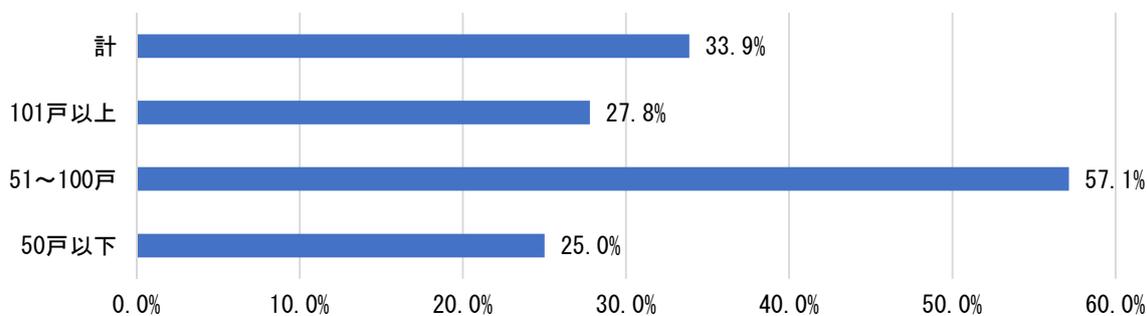
⑧ 防災対策

大規模災害に対応するために管理組合として実施していることについては、「年に1回以上の防災訓練を実施し、かつ防災マニュアルを作成している」が9件でした。最も多かったのが「特に何もしていない」が21件で、その中でも特に総戸数51～100戸の中規模マンションの割合が57.1%と高くなっています。

大規模災害に対応するため管理組合として実施していること（複数回答可）



マンション規模別大規模災害の対応について「特に何もしていない」と回答した割合



資料：和泉市域におけるマンション管理実態調査（令和4年）