

令和5年度マンション管理状況調査業務
調査結果報告書

令和5年11月

堺市

目 次

1. ヒアリング調査	1
(1) 調査概要	1
(2) 調査結果	5
2. 外観調査	66
(1) 調査概要	66
(2) 調査結果	68
3. 調査結果のとりまとめ	72
(1) 「管理が適正でない可能性があるマンション」の抽出	72
(2) 「管理が適正でない可能性があるマンション」の傾向	73
(3) 「管理が適正でない可能性があるマンション」の分類	80
(4) 調査結果のとりまとめ	81
4. 課題整理	82

1. ヒアリング調査

(1) 調査概要

①調査対象

調査対象のマンションは、315団地である。以下に該当するものを調査対象マンションとする。

- ・令和3年度、令和4年度のアンケートに未回答のマンション
- ・令和3年度、令和4年度のアンケートに回答済のマンションのうち「堺市マンション管理適正化推進計画」（以下、「推進計画」という。）の「助言・指導等を行う際の判断基準の目安」*に該当するマンション
- ・令和4年度以降に新築されたマンション

※「推進計画」の「助言・指導等を行う際の判断基準の目安」（参考）

項目	助言・指導等を行う際の判断基準の目安
管理組合の運営	・管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること ・少なくとも集会を年に1回以上開催すること
管理規約	・管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと
管理組合の経理	・管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること
長期修繕計画の策定及び見直し等	・適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと
建物の点検、修繕	・建物の劣化や損傷が発生した場合又は見込まれる場合は早急に点検し、修繕すること

②調査方法

調査対象マンションの管理組合に対して、直接訪問を行い、現地で区分所有者または管理員にヒアリングを行った。なお、現地にヒアリング対象者が不在の場合は、管理組合専用郵便受けにヒアリング用紙を配布し、後日、FAX、メールでの回答を得た。また、上記方法で回答が得られなかった場合は、管理会社への電話ヒアリングを行った。

③調査項目

調査項目は以下の通りである。調査では別添1のヒアリング調査シートを使用した。

- ・管理組合の有無
- ・管理者の有無
- ・集会の有無
- ・管理規約の有無
- ・修繕積立金の有無
- ・管理費と修繕積立金の区分の有無
- ・長期修繕計画の有無
- ・管理会社への委託の有無
- ・管理会社名
- ・管理組合専用郵便受けの有無
- ・管理組合事務所の有無

別添 1

ヒアリング調査シート					
マンション名					
所在地	堺市 区				
団地番号		棟数		戸数	
階数		構造		建築（販売）年	
1回目調査	月 日（ ） 時			調査者	
	1 調査完了	2 ヒアリング対象者不在	3 調査拒否	4 その他（ ）	
2回目調査	月 日（ ） 時			調査者	
	1 調査完了	2 ヒアリング対象者不在	3 調査拒否	4 その他（ ）	
3回目調査	月 日（ ） 時			調査者	
	1 調査完了	2 ヒアリング対象者不在	3 調査拒否	4 その他（ ）	
対応者	区分所有者（役職： ） ・ 賃借人 ・ 管理員				
	名前			棟・室	
調査項目					
管理組合	有 ・ 無				
管理者	有 ・ 無				
集会	有 ・ 無				
管理規約	有 ・ 無				
修繕積立金	有 ・ 無				
管理費と修繕積立金の区分	有 ・ 無				
長期修繕計画	有 ・ 無				
管理会社への委託	有 ・ 無				
管理会社名					
管理組合専用郵便受け	有 ・ 無		住所：		
管理組合事務所	有 ・ 無				
その他					

④回答率

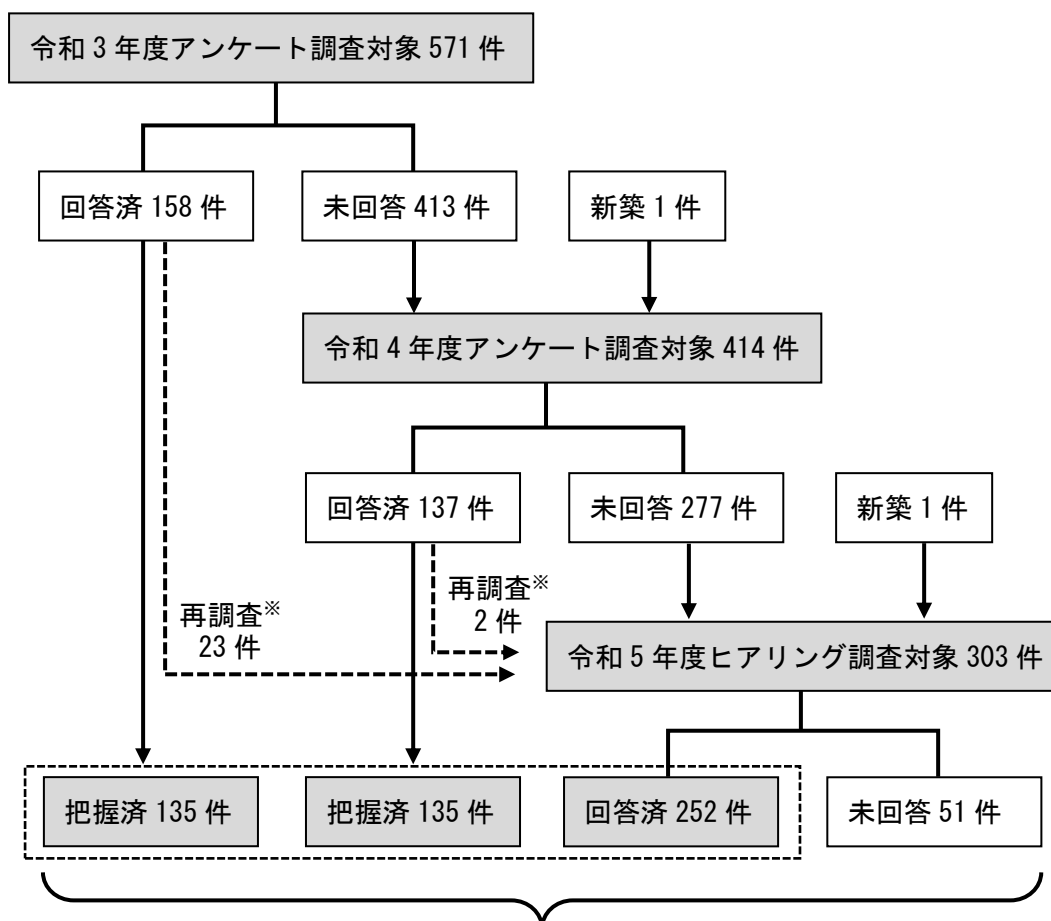
調査対象 315 件から本調査において、賃貸住宅と判明した 12 件を除いた 303 件について、結果を取りまとめる。

調査結果の概要は以下の通りである。令和 5 年度は 303 件のうち 252 件（83.2%）の回答を得た。令和 3 年度、令和 4 年度のアンケートで把握済の 270 件を合わせると堺市内の全マンション 573 件のうち 522 件（91.1%）の回答となる。

■令和 5 年度調査結果

調査対象	回答済	未回答
303 件	252 件	51 件
100.0%	83.2%	16.8%

■調査対象フロー図



堺市内の全マンション 573 件のうち 522 件（91.1%）で回答済

※令和 3 年度、令和 4 年度アンケートに回答済のマンションのうち管理が適正でない可能性があるマンション計 25 件を再調査し、令和 5 年度の調査対象とした。

※各調査において、賃貸住宅と判明した件数は除く

(2) 調査結果

調査結果の集計は、本調査で回答が得られたマンション（252件）及び令和3年度、令和4年度のアンケートで把握済のマンション（270件）も含めた全体（522件）で行う（ただし、不明、無回答は除く）。なお、令和4年度アンケートの項目は「A. 管理組合の有無」「D. 管理規約の有無」「E. 修繕積立金の有無」「J. 管理会社への委託の有無」であり、項目毎に全体値は異なる。

各ヒアリング項目に関して、マンションの属性別（①区別、②棟数別、③戸数別、④床面積別、⑤敷地面積別、⑥建築年別）でクロス集計を行い、結果を整理する。

■調査結果の見方

- ・ 比率は全て百分率（％）で示し、小数点以下第2位を四捨五入して算出している。このため、合計が100.0%とならない回答もある。
- ・ 図中「n=〇〇」は、集計対象回答数の合計値を示す。※無回答を除く値

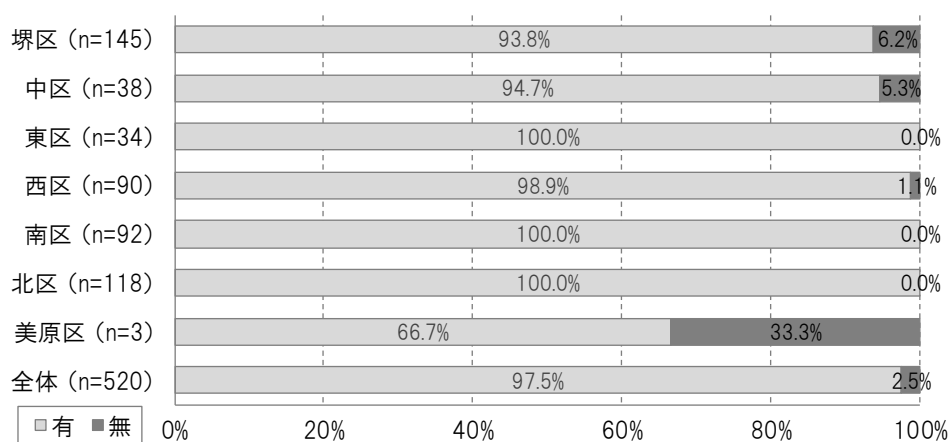
A. 管理組合の有無

※回答数 n=520（不明 53 件を除く）

① 区別

区別では、管理組合「無」の件数が「堺区」では 9 件と全体と比べ、多い。

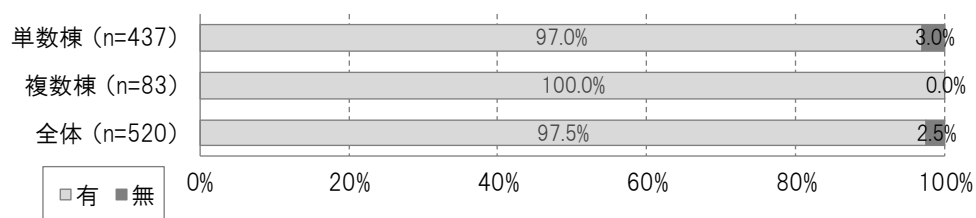
区別	管理組合「有」		管理組合「無」	
	件数	割合	件数	割合
堺区	136 件	93.8%	9 件	6.2%
中区	36 件	94.7%	2 件	5.3%
東区	34 件	100.0%	0 件	0.0%
西区	89 件	98.9%	1 件	1.1%
南区	92 件	100.0%	0 件	0.0%
北区	118 件	100.0%	0 件	0.0%
美原区	2 件	66.7%	1 件	33.3%
全体	507 件	97.5%	13 件	2.5%



②棟数別

棟数別では、管理組合「無」の割合が、「単数棟」では3.0%あるが、「複数棟」では0%であり全て管理組合がある。

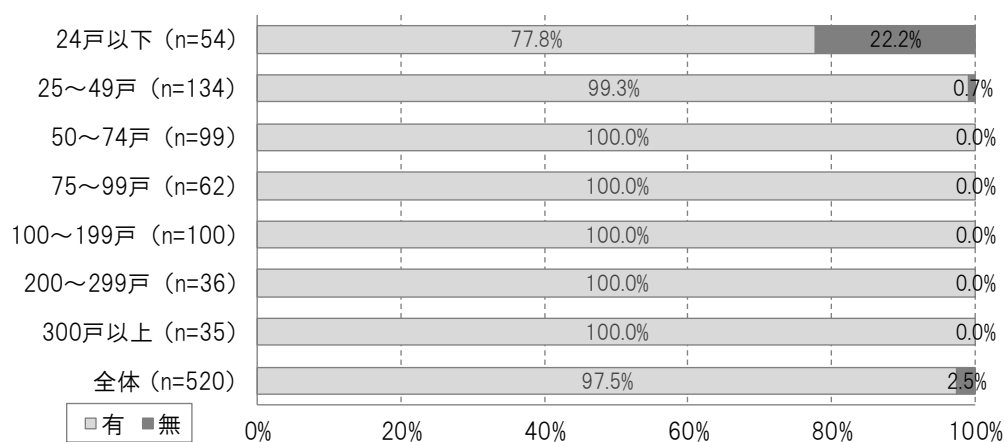
棟数別	管理組合「有」		管理組合「無」	
	件数	割合	件数	割合
単数棟	424 件	97.0%	13 件	3.0%
複数棟	83 件	100.0%	0 件	0.0%
全体	507 件	97.5%	13 件	2.5%



③戸数別

戸数別では、管理組合「無」の割合が「24戸以下」では22.2%と、他の戸数帯と比べ、突出して高い。「50戸以上」では全て管理組合がある。

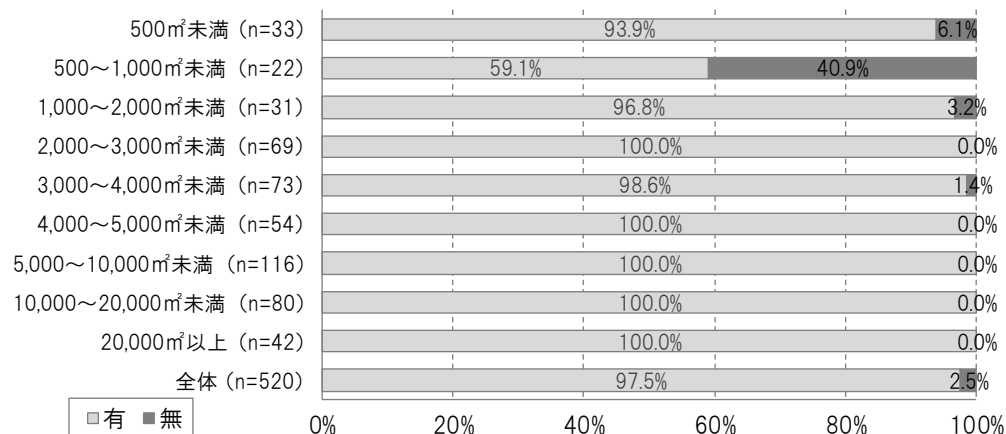
戸数別	管理組合「有」		管理組合「無」	
	件数	割合	件数	割合
24戸以下	42件	77.8%	12件	22.2%
25～49戸	133件	99.3%	1件	0.7%
50～74戸	99件	100.0%	0件	0.0%
75～99戸	62件	100.0%	0件	0.0%
100～199戸	100件	100.0%	0件	0.0%
200～299戸	36件	100.0%	0件	0.0%
300戸以上	35件	100.0%	0件	0.0%
全体	507件	97.5%	13件	2.5%



④床面積別

床面積別では、管理組合「無」の割合が「500～1,000 m²未満」では40.9%と、他の床面積帯と比べ、突出して高い。「4,000 m²以上」では全て管理組合がある。

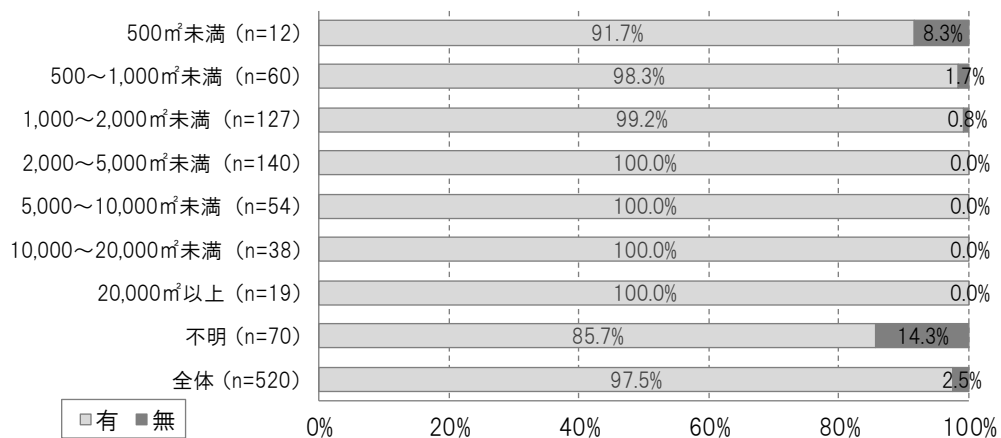
床面積別	管理組合「有」		管理組合「無」	
	件数	割合	件数	割合
500 m ² 未満	31 件	93.9%	2 件	6.1%
500～1,000 m ² 未満	13 件	59.1%	9 件	40.9%
1,000～2,000 m ² 未満	30 件	96.8%	1 件	3.2%
2,000～3,000 m ² 未満	69 件	100.0%	0 件	0.0%
3,000～4,000 m ² 未満	72 件	98.6%	1 件	1.4%
4,000～5,000 m ² 未満	54 件	100.0%	0 件	0.0%
5,000～10,000 m ² 未満	116 件	100.0%	0 件	0.0%
10,000～20,000 m ² 未満	80 件	100.0%	0 件	0.0%
20,000 m ² 以上	42 件	100.0%	0 件	0.0%
全体	507 件	97.5%	13 件	2.5%



⑤敷地面積別

敷地面積別では、管理組合「無」の件数は、「敷地面積不明」を除き、0～1件であり大きな差は見られない。

敷地面積別	管理組合「有」		管理組合「無」	
	件数	割合	件数	割合
500㎡未満	11件	91.7%	1件	8.3%
500～1,000㎡未満	59件	98.3%	1件	1.7%
1,000～2,000㎡未満	126件	99.2%	1件	0.8%
2,000～5,000㎡未満	140件	100.0%	0件	0.0%
5,000～10,000㎡未満	54件	100.0%	0件	0.0%
10,000～20,000㎡未満	38件	100.0%	0件	0.0%
20,000㎡以上	19件	100.0%	0件	0.0%
不明	60件	85.7%	10件	14.3%
全体	507件	97.5%	13件	2.5%



⑥建築年別

建築年別では、管理組合「無」の件数が「1971年～1980年」では10件と他の建築年帯と比べ、多い。「2001年以降」では全て管理組合がある。

建築年別	管理組合「有」		管理組合「無」	
	件数	割合	件数	割合
1970年以前	14件	93.3%	1件	6.7%
1971～1980年	69件	87.3%	10件	12.7%
1981～1990年	87件	98.9%	1件	1.1%
1991～2000年	154件	99.4%	1件	0.6%
2001～2010年	140件	100.0%	0件	0.0%
2011年以降	43件	100.0%	0件	0.0%
全体	507件	97.5%	13件	2.5%



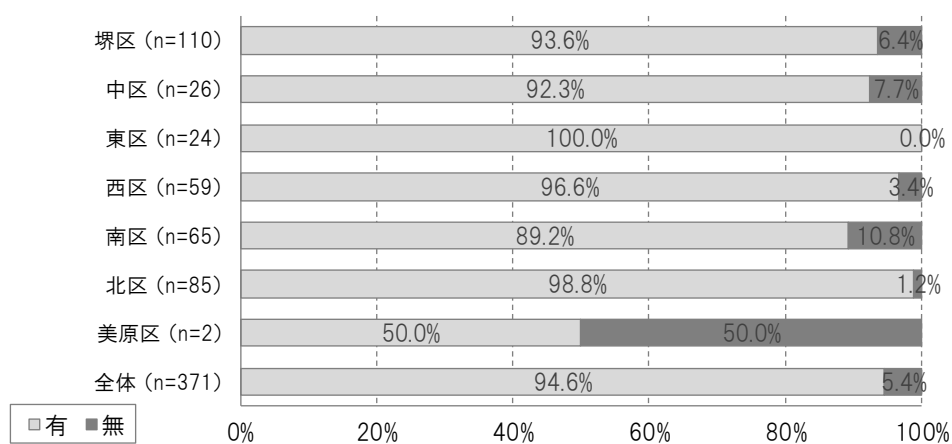
B. 管理者の有無

※回答数 n=371（不明 202 件を除く）

① 区別

区別では、管理者「無」の件数が「堺区」と「南区」が 7 件と全体と比べ、多い。

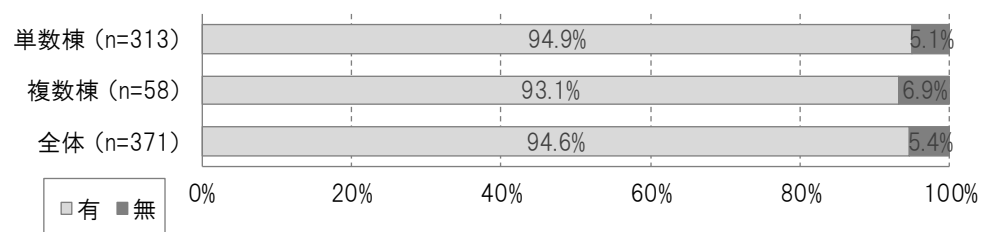
区別	管理者「有」		管理者「無」	
	件数	割合	件数	割合
堺区	103 件	93.6%	7 件	6.4%
中区	24 件	92.3%	2 件	7.7%
東区	24 件	100.0%	0 件	0.0%
西区	57 件	96.6%	2 件	3.4%
南区	58 件	89.2%	7 件	10.8%
北区	84 件	98.8%	1 件	1.2%
美原区	1 件	50.0%	1 件	50.0%
全体	351 件	94.6%	20 件	5.4%



②棟数別

棟数別では、管理者「無」の割合は、「複数棟」が 6.9%、「単数棟」が 5.1%と大きな差は見られなかった。

棟数別	管理者「有」		管理者「無」	
	件数	割合	件数	割合
単数棟	297 件	94.9%	16 件	5.1%
複数棟	54 件	93.1%	4 件	6.9%
全体	351 件	94.6%	20 件	5.4%



③戸数別

戸数別では、管理者「無」の割合が「24戸以下」で28.9%と、他の戸数帯と比べ、突出して高い。

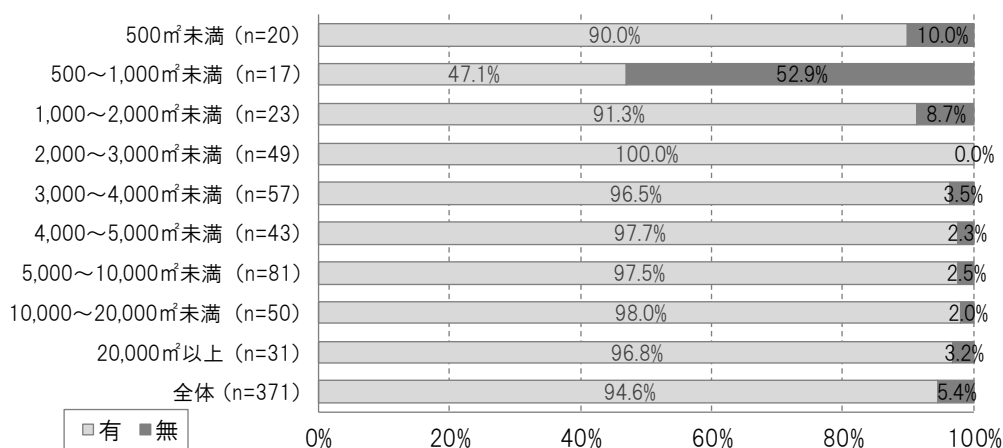
戸数別	管理者「有」		管理者「無」	
	件数	割合	件数	割合
24戸以下	27件	71.1%	11件	28.9%
25～49戸	99件	97.1%	3件	2.9%
50～74戸	70件	97.2%	2件	2.8%
75～99戸	45件	97.8%	1件	2.2%
100～199戸	65件	97.0%	2件	3.0%
200～299戸	20件	100.0%	0件	0.0%
300戸以上	25件	96.2%	1件	3.8%
全体	351件	94.6%	20件	5.4%



④床面積別

床面積別では、管理者「無」の割合が「500～1,000 m²未満」で52.9%と、他の床面積帯と比べ、突出して高い。

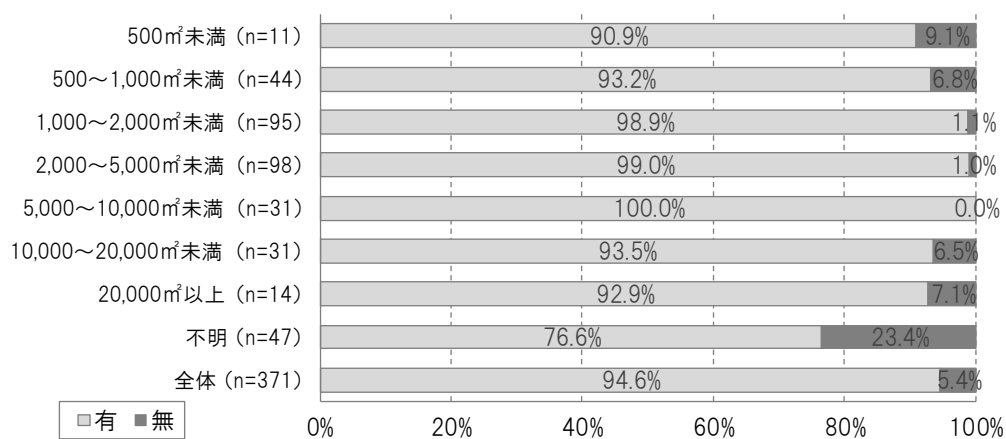
床面積別	管理者「有」		管理者「無」	
	件数	割合	件数	割合
500 m ² 未満	18 件	90.0%	2 件	10.0%
500～1,000 m ² 未満	8 件	47.1%	9 件	52.9%
1,000～2,000 m ² 未満	21 件	91.3%	2 件	8.7%
2,000～3,000 m ² 未満	49 件	100.0%	0 件	0.0%
3,000～4,000 m ² 未満	55 件	96.5%	2 件	3.5%
4,000～5,000 m ² 未満	42 件	97.7%	1 件	2.3%
5,000～10,000 m ² 未満	79 件	97.5%	2 件	2.5%
10,000～20,000 m ² 未満	49 件	98.0%	1 件	2.0%
20,000 m ² 以上	30 件	96.8%	1 件	3.2%
全体	351 件	94.6%	20 件	5.4%



⑤敷地面積別

敷地面積別では、管理者「無」の件数は、「敷地面積不明」を除き、0～3件であり大きな差は見られない。

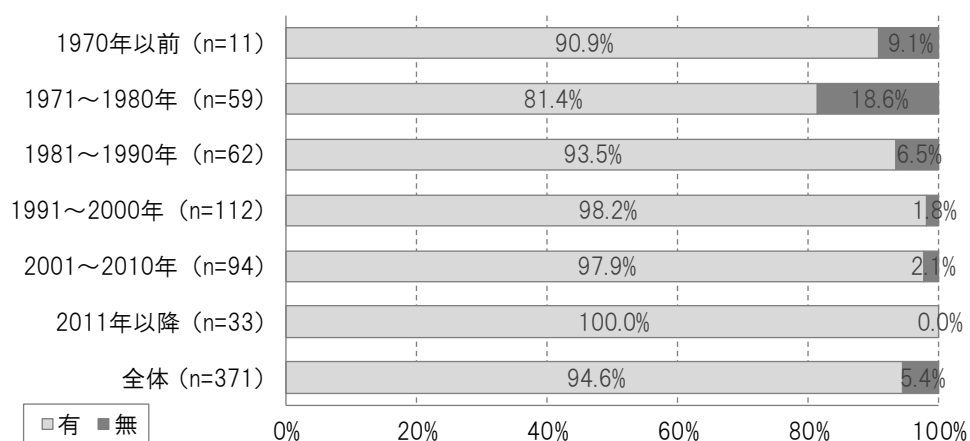
敷地面積別	管理者「有」		管理者「無」	
	件数	割合	件数	割合
500㎡未満	10件	90.9%	1件	9.1%
500～1,000㎡未満	41件	93.2%	3件	6.8%
1,000～2,000㎡未満	94件	98.9%	1件	1.1%
2,000～5,000㎡未満	97件	99.0%	1件	1.0%
5,000～10,000㎡未満	31件	100.0%	0件	0.0%
10,000～20,000㎡未満	29件	93.5%	2件	6.5%
20,000㎡以上	13件	92.9%	1件	7.1%
不明	36件	76.6%	11件	23.4%
全体	351件	94.6%	20件	5.4%



⑥建築年別

建築年別では、管理者「無」の件数が、「1971～1980年」では11件と他の建築年帯と比べ、多い。

建築年別	管理者「有」		管理者「無」	
	件数	割合	件数	割合
1970年以前	10件	90.9%	1件	9.1%
1971～1980年	48件	81.4%	11件	18.6%
1981～1990年	58件	93.5%	4件	6.5%
1991～2000年	110件	98.2%	2件	1.8%
2001～2010年	92件	97.9%	2件	2.1%
2011年以降	33件	100.0%	0件	0.0%
全体	351件	94.6%	20件	5.4%



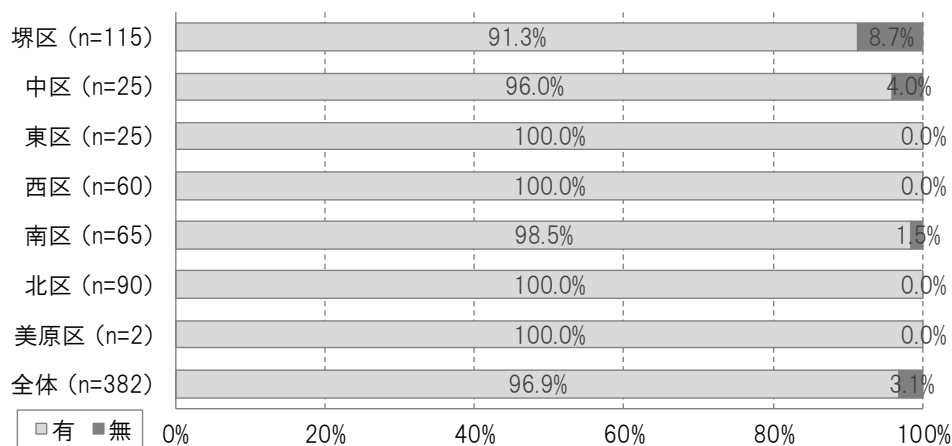
C. 集会の有無

※回答数 n=382 (不明 191 件を除く)

① 区別

区別では、集会「無」の件数が「堺区」では 10 件と全体と比べ、多い。

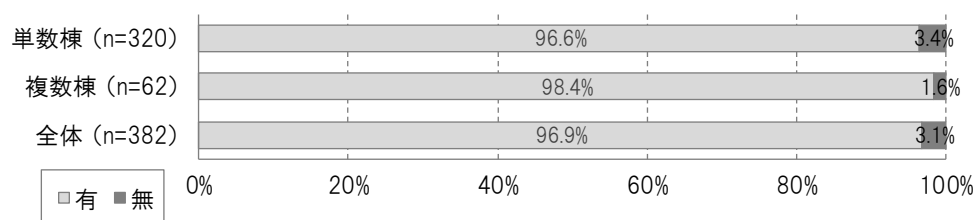
区別	集会「有」		集会「無」	
	件数	割合	件数	割合
堺区	105 件	91.3%	10 件	8.7%
中区	24 件	96.0%	1 件	4.0%
東区	25 件	100.0%	0 件	0.0%
西区	60 件	100.0%	0 件	0.0%
南区	64 件	98.5%	1 件	1.5%
北区	90 件	100.0%	0 件	0.0%
美原区	2 件	100.0%	0 件	0.0%
全体	370 件	96.9%	12 件	3.1%



②棟数別

棟数別では、集会「無」の割合は、「単数棟」では 3.4%、「複数棟」では 1.6%であり、「単数棟」の方が「無」の割合が高い。

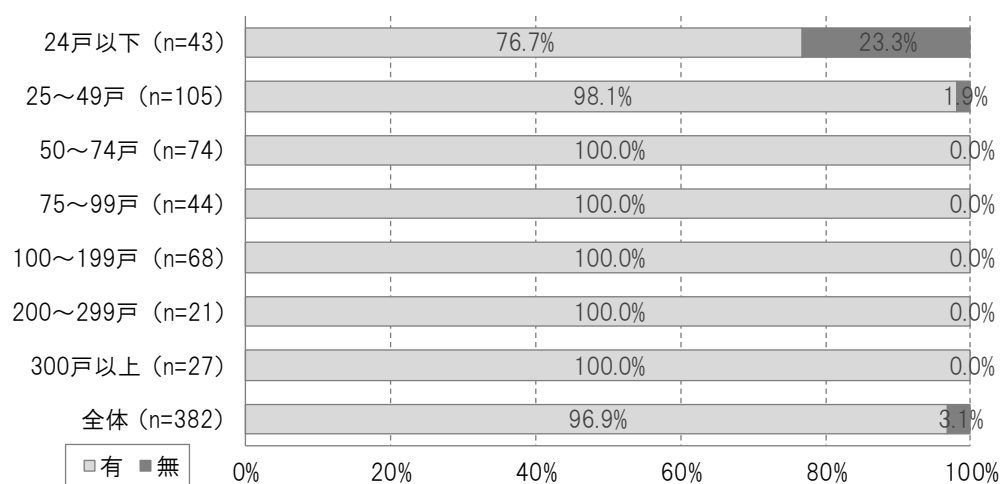
棟数別	集会「有」		集会「無」	
	件数	割合	件数	割合
単数棟	309 件	96.6%	11 件	3.4%
複数棟	61 件	98.4%	1 件	1.6%
全体	370 件	96.9%	12 件	3.1%



③戸数別

戸数別では、集会「無」の割合は、「24 戸以下」では 23.3%と、他の戸数帯と比べ、突出して高い。

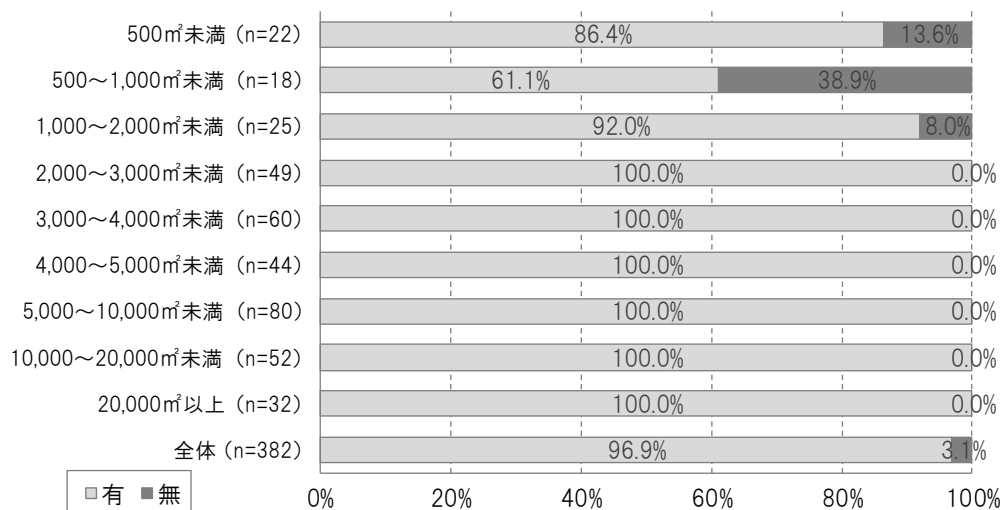
戸数別	集会「有」		集会「無」	
	件数	割合	件数	割合
24 戸以下	33 件	76.7%	10 件	23.3%
25～49 戸	103 件	98.1%	2 件	1.9%
50～74 戸	74 件	100.0%	0 件	0.0%
75～99 戸	44 件	100.0%	0 件	0.0%
100～199 戸	68 件	100.0%	0 件	0.0%
200～299 戸	21 件	100.0%	0 件	0.0%
300 戸以上	27 件	100.0%	0 件	0.0%
全体	370 件	96.9%	12 件	3.1%



④床面積別

床面積別では、集会「無」の割合が「500～1,000 m²未満」で 38.9%と、他の床面積帯と比べ、突出して高い。「2,000 m²以上」では全て集会がある。

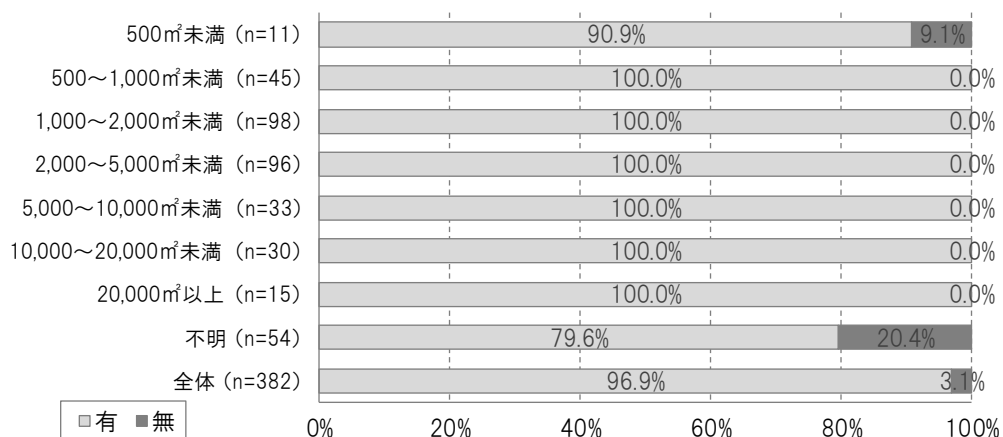
床面積別	集会「有」		集会「無」	
	件数	割合	件数	割合
500 m ² 未満	19 件	86.4%	3 件	13.6%
500～1,000 m ² 未満	11 件	61.1%	7 件	38.9%
1,000～2,000 m ² 未満	23 件	92.0%	2 件	8.0%
2,000～3,000 m ² 未満	49 件	100.0%	0 件	0.0%
3,000～4,000 m ² 未満	60 件	100.0%	0 件	0.0%
4,000～5,000 m ² 未満	44 件	100.0%	0 件	0.0%
5,000～10,000 m ² 未満	80 件	100.0%	0 件	0.0%
10,000～20,000 m ² 未満	52 件	100.0%	0 件	0.0%
20,000 m ² 以上	32 件	100.0%	0 件	0.0%
全体	370 件	96.9%	12 件	3.1%



⑤敷地面積別

敷地面積別では、集会「無」の件数は、「敷地面積不明」を除き、0～1件であり大きな差は見られない。

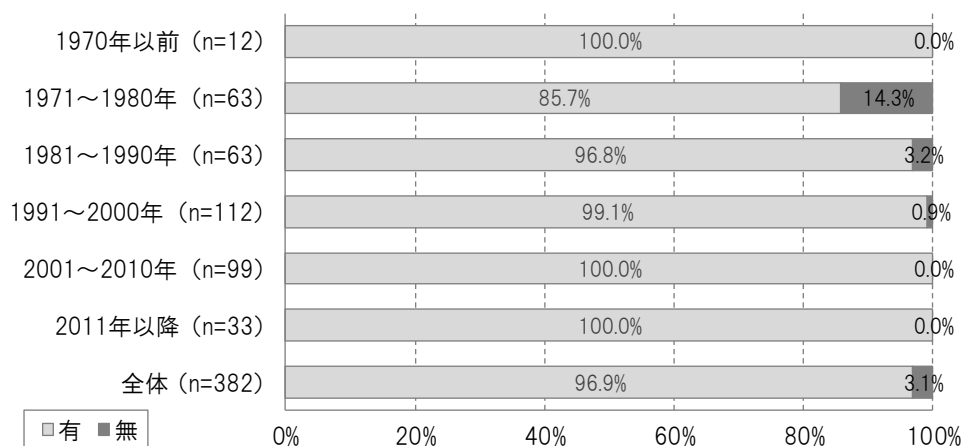
敷地面積別	集会「有」		集会「無」	
	件数	割合	件数	割合
500㎡未満	10件	90.9%	1件	9.1%
500～1,000㎡未満	45件	100.0%	0件	0.0%
1,000～2,000㎡未満	98件	100.0%	0件	0.0%
2,000～5,000㎡未満	97件	100.0%	0件	0.0%
5,000～10,000㎡未満	33件	100.0%	0件	0.0%
10,000～20,000㎡未満	29件	100.0%	0件	0.0%
20,000㎡以上	15件	100.0%	0件	0.0%
不明	43件	79.6%	11件	20.4%
全体	370件	96.9%	12件	3.1%



⑥建築年別

建築年別では、集会「無」の件数が、「1971～1980年」では9件と他の建築年帯と比べ、多い。「2001年以降」では全て管理組合がある。

建築年別	集会「有」		集会「無」	
	件数	割合	件数	割合
1970年以前	12件	100.0%	0件	0.0%
1971～1980年	54件	85.7%	9件	14.3%
1981～1990年	61件	96.8%	2件	3.2%
1991～2000年	111件	99.1%	1件	0.9%
2001～2010年	99件	100.0%	0件	0.0%
2011年以降	33件	100.0%	0件	0.0%
全体	370件	96.9%	12件	3.1%



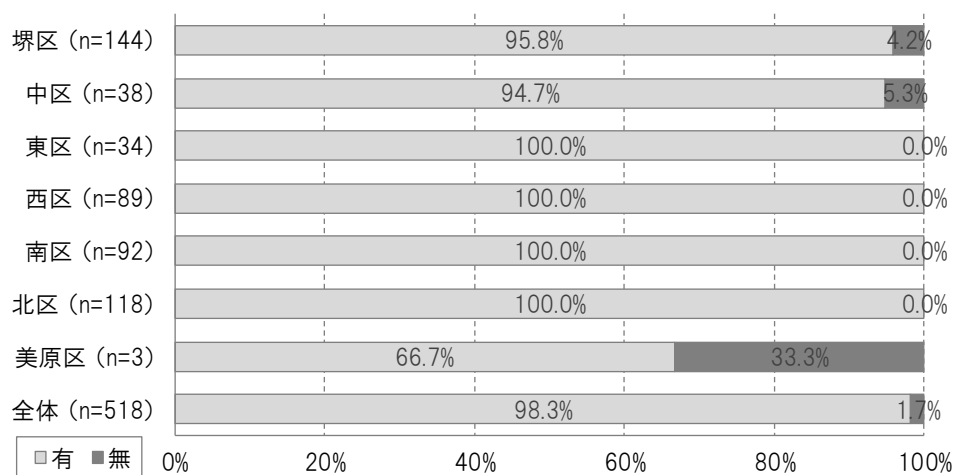
D. 管理規約の有無

※回答数 n=518 (不明 55 件を除く)

① 区別

区別では、管理規約「無」の件数が「堺区」では 6 件と全体と比べ、多い。

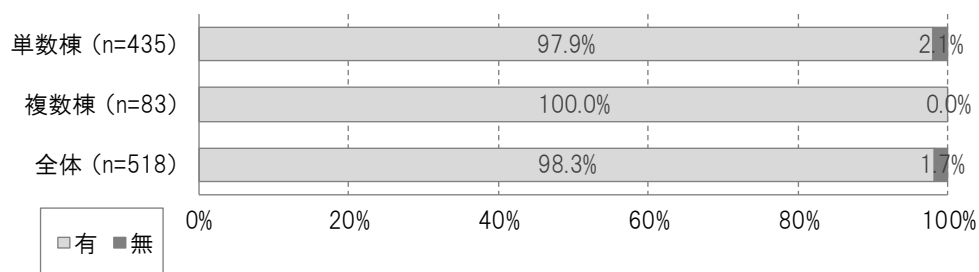
区別	管理規約「有」		管理規約「無」	
	件数	割合	件数	割合
堺区	138 件	95.8%	6 件	4.2%
中区	36 件	94.7%	2 件	5.3%
東区	34 件	100.0%	0 件	0.0%
西区	89 件	100.0%	0 件	0.0%
南区	92 件	100.0%	0 件	0.0%
北区	118 件	100.0%	0 件	0.0%
美原区	2 件	66.7%	1 件	33.3%
全体	509 件	98.3%	9 件	1.7%



②棟数別

棟数別では、管理規約「無」の割合は、「単数棟」では 2.1%、「複数棟」では 0% であり全て管理規約がある。

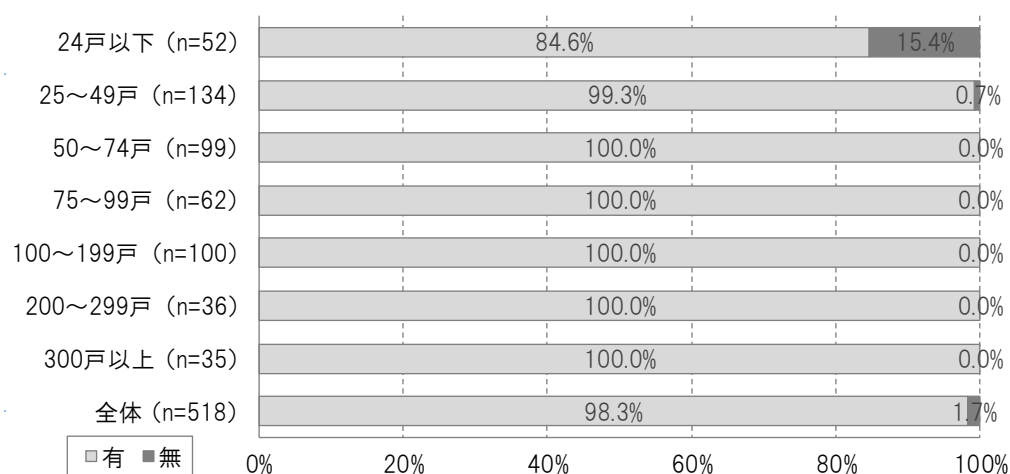
棟数別	管理規約「有」		管理規約「無」	
	件数	割合	件数	割合
単数棟	426 件	97.9%	9 件	2.1%
複数棟	83 件	100.0%	0 件	0.0%
全体	509 件	98.3%	9 件	1.7%



③戸数別

戸数別では、管理規約「無」の割合は、「24戸以下」で、15.4%と、他の戸数帯と比べ、突出して高い。「50戸以上」では全て管理規約がある。

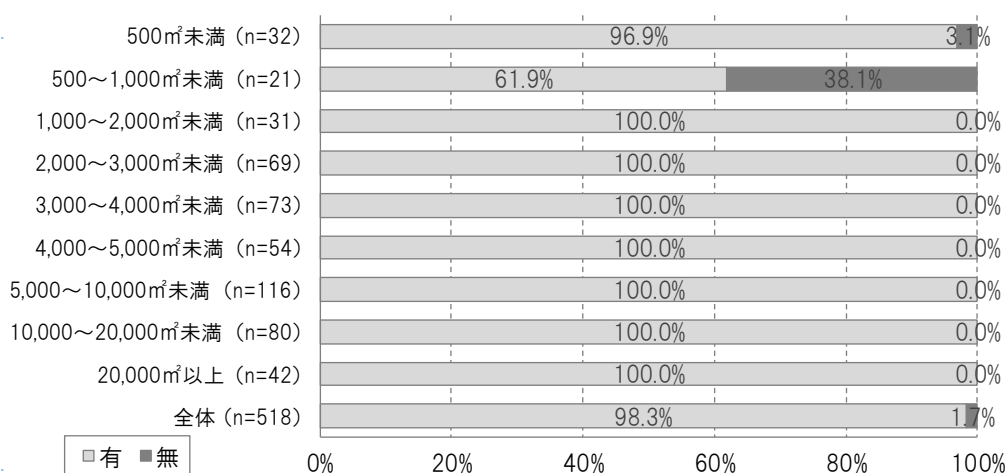
戸数別	管理規約「有」		管理規約「無」	
	件数	割合	件数	割合
24戸以下	44件	84.6%	8件	15.4%
25～49戸	133件	99.3%	1件	0.7%
50～74戸	99件	100.0%	0件	0.0%
75～99戸	62件	100.0%	0件	0.0%
100～199戸	100件	100.0%	0件	0.0%
200～299戸	36件	100.0%	0件	0.0%
300戸以上	35件	100.0%	0件	0.0%
全体	509件	98.3%	9件	1.7%



④床面積別

床面積別では、管理規約「無」の割合が「500～1,000 m²未満」で38.1%と、他の床面積帯と比べ、突出して高い。「1,000 m²以上」では全て管理規約がある。

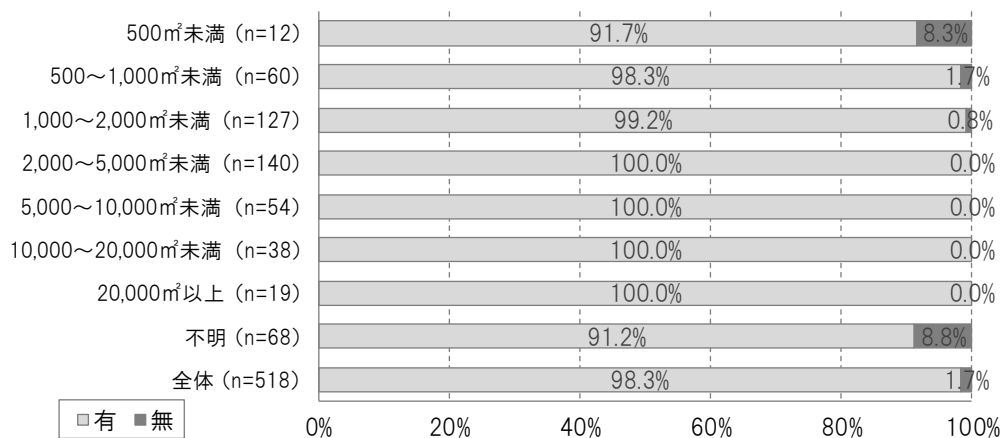
床面積別	管理規約「有」		管理規約「無」	
	件数	割合	件数	割合
500 m ² 未満	31 件	96.9%	1 件	3.1%
500～1,000 m ² 未満	13 件	61.9%	8 件	38.1%
1,000～2,000 m ² 未満	31 件	100.0%	0 件	0.0%
2,000～3,000 m ² 未満	69 件	100.0%	0 件	0.0%
3,000～4,000 m ² 未満	73 件	100.0%	0 件	0.0%
4,000～5,000 m ² 未満	54 件	100.0%	0 件	0.0%
5,000～10,000 m ² 未満	116 件	100.0%	0 件	0.0%
10,000～20,000 m ² 未満	80 件	100.0%	0 件	0.0%
20,000 m ² 以上	42 件	100.0%	0 件	0.0%
全体	509 件	98.3%	9 件	1.7%



⑤敷地面積別

敷地面積別では、管理規約「無」の件数は、「敷地面積不明」を除き、0～1件であり大きな差は見られない。

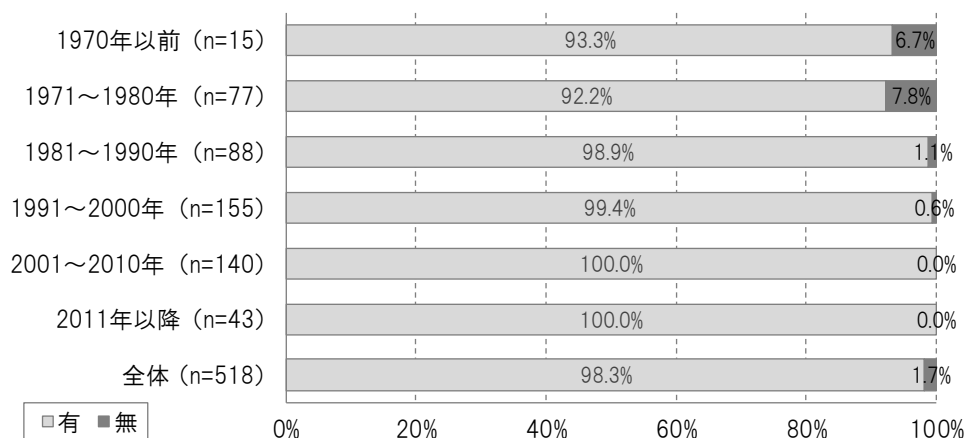
敷地面積別	管理規約「有」		管理規約「無」	
	件数	割合	件数	割合
500㎡未満	11件	91.7%	1件	8.3%
500～1,000㎡未満	59件	98.3%	1件	1.7%
1,000～2,000㎡未満	126件	99.2%	1件	0.8%
2,000～5,000㎡未満	140件	100.0%	0件	0.0%
5,000～10,000㎡未満	54件	100.0%	0件	0.0%
10,000～20,000㎡未満	38件	100.0%	0件	0.0%
20,000㎡以上	19件	100.0%	0件	0.0%
不明	62件	91.2%	6件	8.8%
全体	509件	98.3%	9件	1.7%



⑥建築年別

建築年別では、管理規約「無」の件数が、「1971～1980年」では6件と他の建築年帯と比べ、高い。「2001年以降」では全て管理組合がある。

建築年別	管理規約「有」		管理規約「無」	
	件数	割合	件数	割合
1970年以前	14件	93.3%	1件	6.7%
1971～1980年	71件	92.2%	6件	7.8%
1981～1990年	87件	98.9%	1件	1.1%
1991～2000年	154件	99.4%	1件	0.6%
2001～2010年	140件	100.0%	0件	0.0%
2011年以降	43件	100.0%	0件	0.0%
全体	509件	98.3%	9件	1.7%



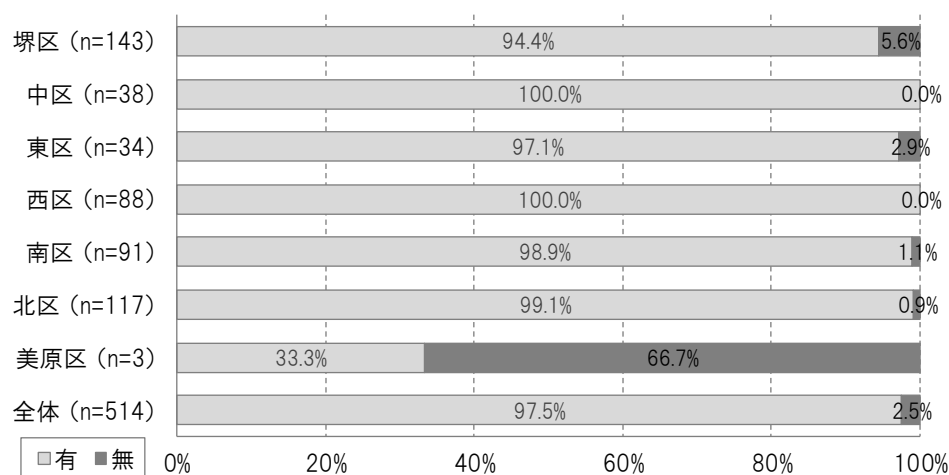
E. 修繕積立金の有無

※回答数 n=514 (不明 59 件を除く)

① 区別

区別では、修繕積立金「無」の件数が「堺区」では 8 件と全体と比べ、多い。

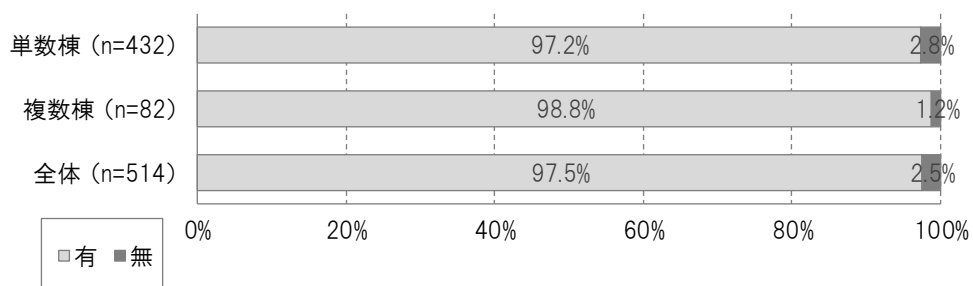
区別	修繕積立金「有」		修繕積立金「無」	
	件数	割合	件数	割合
堺区	135 件	94.4%	8 件	5.6%
中区	38 件	100.0%	0 件	0.0%
東区	33 件	97.1%	1 件	2.9%
西区	88 件	100.0%	0 件	0.0%
南区	90 件	98.9%	1 件	1.1%
北区	116 件	99.1%	1 件	0.9%
美原区	1 件	33.3%	2 件	66.7%
全体	501 件	97.5%	13 件	2.5%



②棟数別

棟数別では、修繕積立金「無」の割合は、「単数棟」では 2.8%、「複数棟」では 1.2%であり、「単数棟」の方が「無」の割合が高い。

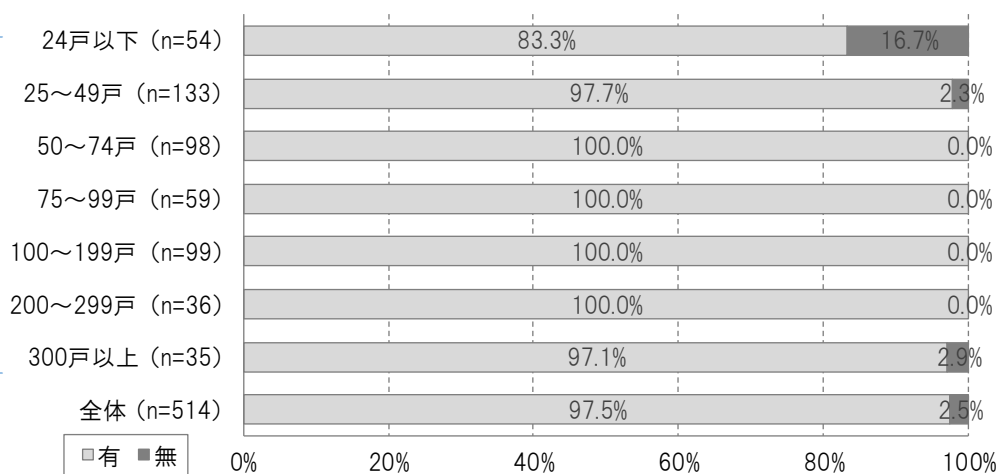
棟数別	修繕積立金「有」		修繕積立金「無」	
	件数	割合	件数	割合
単数棟	420 件	97.2%	12 件	2.8%
複数棟	81 件	98.8%	1 件	1.2%
全体	501 件	97.5%	13 件	2.5%



③戸数別

戸数別では、修繕積立金「無」の割合は、「24戸以下」では、16.7%と、他の戸数帯と比べ、突出して高い。

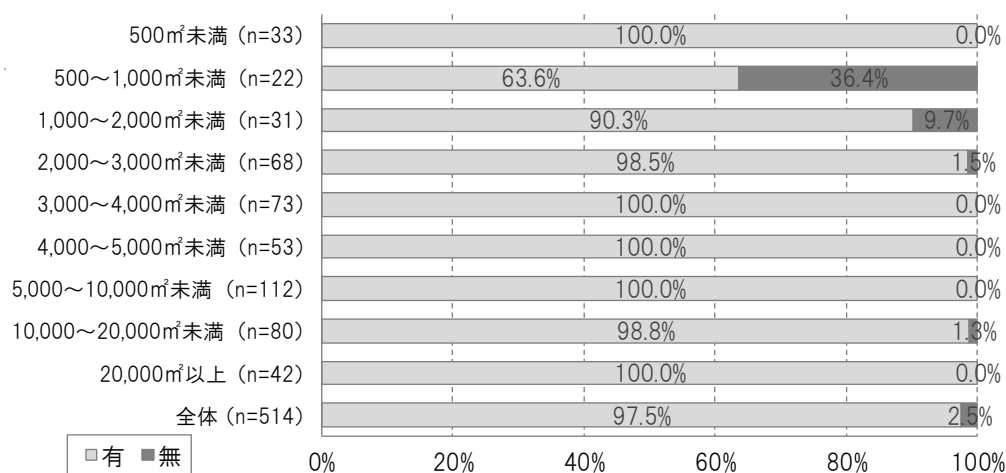
戸数別	修繕積立金「有」		修繕積立金「無」	
	件数	割合	件数	割合
24戸以下	45件	83.3%	9件	16.7%
25～49戸	130件	97.7%	3件	2.3%
50～74戸	98件	100.0%	0件	0.0%
75～99戸	59件	100.0%	0件	0.0%
100～199戸	99件	100.0%	0件	0.0%
200～299戸	36件	100.0%	0件	0.0%
300戸以上	34件	97.1%	1件	2.9%
全体	501件	97.5%	13件	2.5%



④床面積別

床面積別では、修繕積立金「無」の割合が「500～1,000 m²未満」では 36.4%と他の床面積帯と比べ、突出して高い。

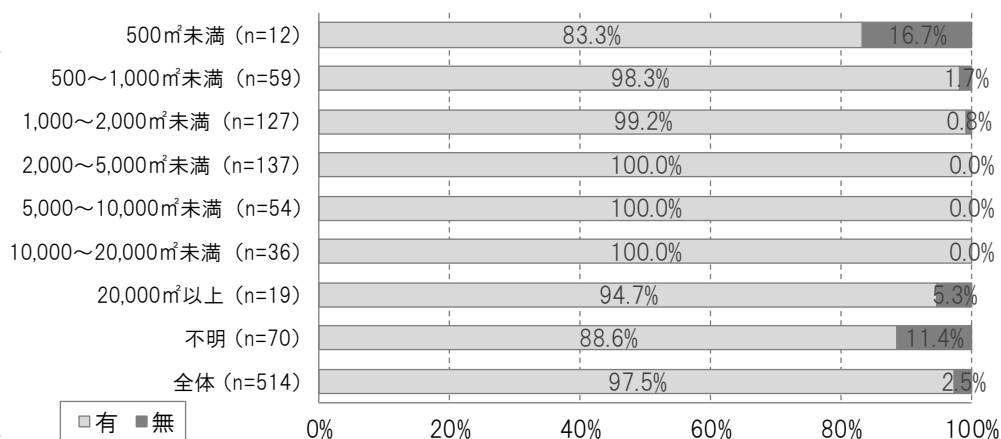
床面積別	修繕積立金「有」		修繕積立金「無」	
	件数	割合	件数	割合
500 m ² 未満	33 件	100.0%	0 件	0.0%
500～1,000 m ² 未満	14 件	63.6%	8 件	36.4%
1,000～2,000 m ² 未満	28 件	90.3%	3 件	9.7%
2,000～3,000 m ² 未満	67 件	98.5%	1 件	1.5%
3,000～4,000 m ² 未満	73 件	100.0%	0 件	0.0%
4,000～5,000 m ² 未満	53 件	100.0%	0 件	0.0%
5,000～10,000 m ² 未満	112 件	100.0%	0 件	0.0%
10,000～20,000 m ² 未満	79 件	98.8%	1 件	1.3%
20,000 m ² 以上	42 件	100.0%	0 件	0.0%
全体	501 件	97.5%	13 件	2.5%



⑤敷地面積別

敷地面積別では、修繕積立金「無」の件数は、「敷地面積不明」を除き、0～2件であり大きな差は見られない。

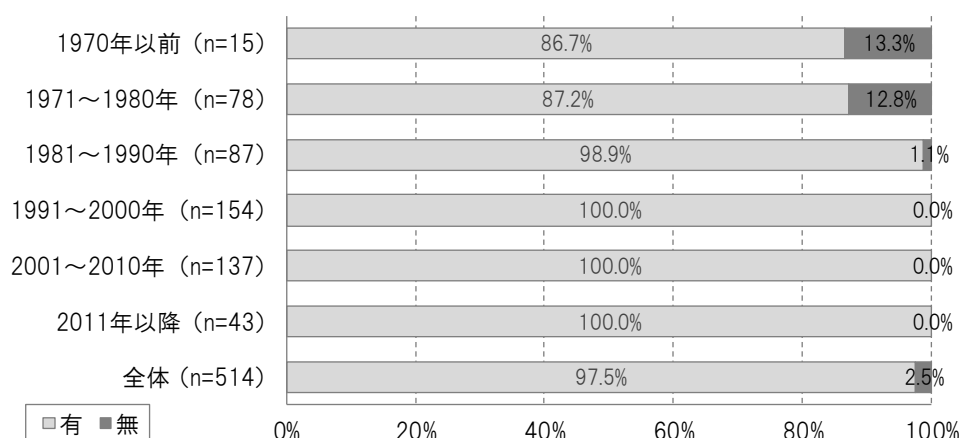
敷地面積別	修繕積立金「有」		修繕積立金「無」	
	件数	割合	件数	割合
500㎡未満	10件	83.3%	2件	16.7%
500～1,000㎡未満	58件	98.3%	1件	1.7%
1,000～2,000㎡未満	126件	99.2%	1件	0.8%
2,000～5,000㎡未満	137件	100.0%	0件	0.0%
5,000～10,000㎡未満	54件	100.0%	0件	0.0%
10,000～20,000㎡未満	36件	100.0%	0件	0.0%
20,000㎡以上	18件	94.7%	1件	5.3%
不明	62件	88.6%	8件	11.4%
全体	501件	97.5%	13件	2.5%



⑥建築年別

建築年別では、修繕積立金「無」の件数が、「1971～1980年」では10件と他の建築年帯と比べ、多い。「1991年以降」では全て修繕積立金がある。

建築年別	修繕積立金「有」		修繕積立金「無」	
	件数	割合	件数	割合
1970年以前	13件	86.7%	2件	13.3%
1971～1980年	68件	87.2%	10件	12.8%
1981～1990年	86件	98.9%	1件	1.1%
1991～2000年	154件	100.0%	0件	0.0%
2001～2010年	137件	100.0%	0件	0.0%
2011年以降	43件	100.0%	0件	0.0%
全体	501件	97.5%	13件	2.5%



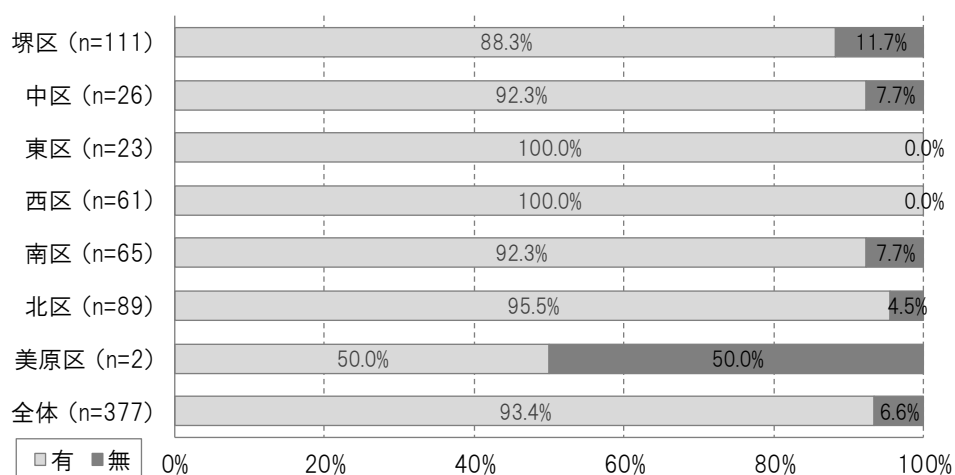
F. 管理費と修繕積立金の会計区分の有無

※回答数 n=377（不明 196 件を除く）

① 区別

区別では、管理費と修繕積立金の会計区分「無」の件数が「堺区」では 13 件と全体と比べ、多い。

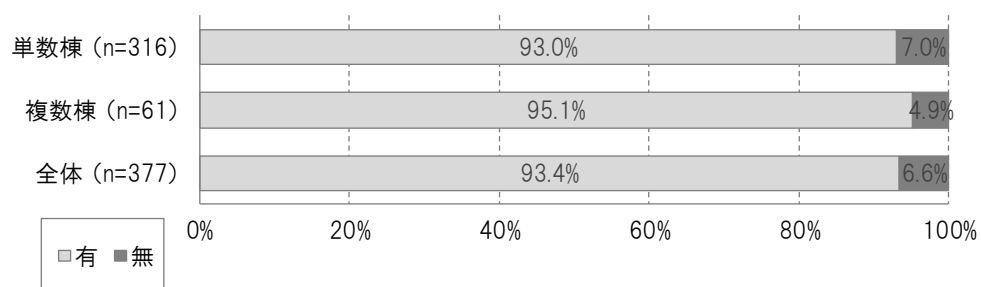
区別	会計区分「有」		会計区分「無」	
	件数	割合	件数	割合
堺区	13 件	11.7%	98 件	88.3%
中区	2 件	7.7%	24 件	92.3%
東区	0 件	0.0%	23 件	100.0%
西区	0 件	0.0%	61 件	100.0%
南区	5 件	7.7%	60 件	92.3%
北区	4 件	4.5%	85 件	95.5%
美原区	1 件	50.0%	1 件	50.0%
全体	25 件	6.6%	352 件	93.4%



②棟数別

棟数別では、管理費と修繕積立金の会計区分「無」の割合は、「単数棟」では7.0%、「複数棟」では4.9%であり、「単数棟」の方が「無」の割合が高い。

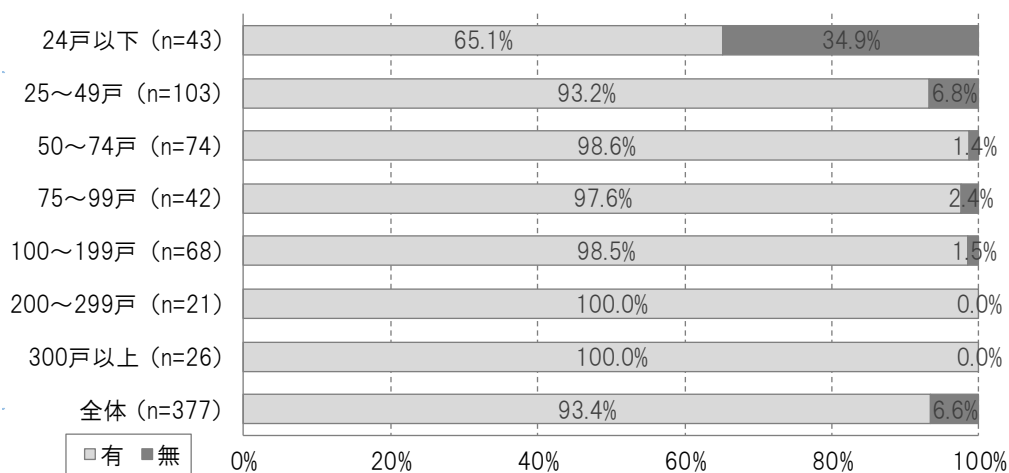
棟数別	会計区分「有」		会計区分「無」	
	件数	割合	件数	割合
単数棟	294 件	93.0%	22 件	7.0%
複数棟	58 件	95.1%	3 件	4.9%
全体	352 件	93.4%	25 件	6.6%



③戸数別

戸数別では、管理費と修繕積立金の会計区分「無」の割合は、「24戸以下」では、34.9%で、他の戸数帯と比べ、突出して高い。

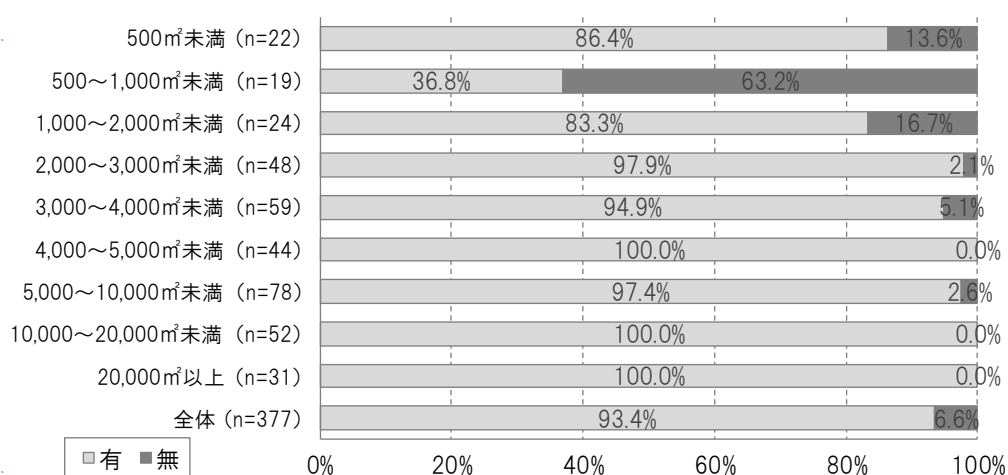
戸数別	会計区分「有」		会計区分「無」	
	件数	割合	件数	割合
24戸以下	28件	65.1%	15件	34.9%
25～49戸	96件	93.2%	7件	6.8%
50～74戸	73件	98.6%	1件	1.4%
75～99戸	41件	97.6%	1件	2.4%
100～199戸	67件	98.5%	1件	1.5%
200～299戸	21件	100.0%	0件	0.0%
300戸以上	26件	100.0%	0件	0.0%
全体	352件	93.4%	25件	6.6%



④床面積別

床面積別では、管理費と修繕積立金の会計区分「無」の割合が「500～1,000 m²未満」では63.2%と他の床面積帯と比べ、突出して高い。

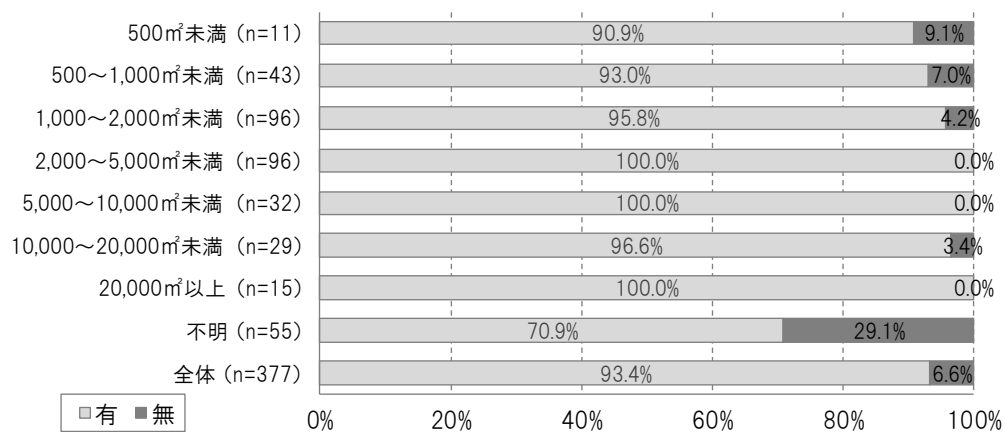
床面積別	会計区分「有」		会計区分「無」	
	件数	割合	件数	割合
500 m ² 未満	19 件	86.4%	3 件	13.6%
500～1,000 m ² 未満	7 件	36.8%	12 件	63.2%
1,000～2,000 m ² 未満	20 件	83.3%	4 件	16.7%
2,000～3,000 m ² 未満	47 件	97.9%	1 件	2.1%
3,000～4,000 m ² 未満	56 件	94.9%	3 件	5.1%
4,000～5,000 m ² 未満	44 件	100.0%	0 件	0.0%
5,000～10,000 m ² 未満	76 件	97.4%	2 件	2.6%
10,000～20,000 m ² 未満	52 件	100.0%	0 件	0.0%
20,000 m ² 以上	31 件	100.0%	0 件	0.0%
全体	352 件	93.4%	25 件	6.6%



⑤敷地面積別

敷地面積別では、管理費と修繕積立金の会計区分「無」の件数は、「敷地面積不明」を除き、「1,000～2,000㎡未満」で4件、「500～1,000㎡未満」で3件と全体と比べ、やや多い。

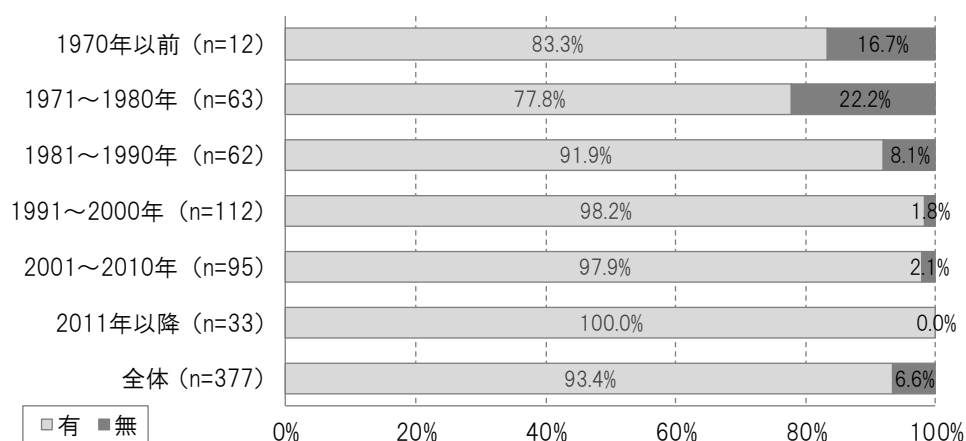
敷地面積別	会計区分「有」		会計区分「無」	
	件数	割合	件数	割合
500㎡未満	10件	90.9%	1件	9.1%
500～1,000㎡未満	40件	93.0%	3件	7.0%
1,000～2,000㎡未満	92件	95.8%	4件	4.2%
2,000～5,000㎡未満	96件	100.0%	0件	0.0%
5,000～10,000㎡未満	32件	100.0%	0件	0.0%
10,000～20,000㎡未満	28件	96.6%	1件	3.4%
20,000㎡以上	15件	100.0%	0件	0.0%
不明	39件	70.9%	16件	29.1%
全体	352件	93.4%	25件	6.6%



⑥建築年別

建築年別では、管理費と修繕積立金の会計区分「無」の件数が、「1971～1980年」では14件と他の建築年帯と比べ、多い。

建築年別	会計区分「有」		会計区分「無」	
	件数	割合	件数	割合
1970年以前	10件	83.3%	2件	16.7%
1971～1980年	49件	77.8%	14件	22.2%
1981～1990年	57件	91.9%	5件	8.1%
1991～2000年	110件	98.2%	2件	1.8%
2001～2010年	93件	97.9%	2件	2.1%
2011年以降	33件	100.0%	0件	0.0%
全体	352件	93.4%	25件	6.6%



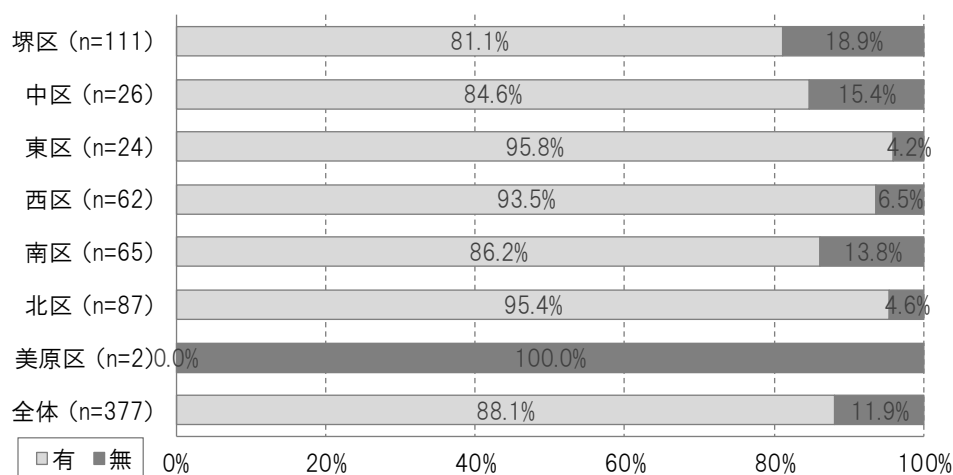
G. 長期修繕計画の有無

※回答数 n=377（不明 196 件を除く）

① 区別

区別では、長期修繕計画「無」の件数が、「堺区」では 21 件と全体と比べ、多い。

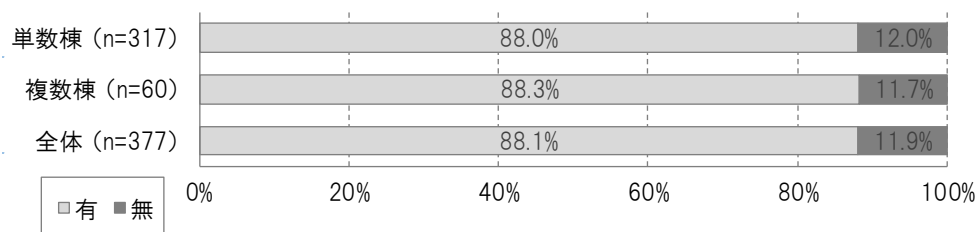
区別	長期修繕計画「有」		長期修繕計画「無」	
	件数	割合	件数	割合
堺区	90 件	81.1%	21 件	18.9%
中区	22 件	84.6%	4 件	15.4%
東区	23 件	95.8%	1 件	4.2%
西区	58 件	93.5%	4 件	6.5%
南区	56 件	86.2%	9 件	13.8%
北区	83 件	95.4%	4 件	4.6%
美原区	0 件	0.0%	2 件	100.0%
全体	332 件	88.1%	45 件	11.9%



②棟数別

棟数別では、長期修繕計画「無」の割合は、「単数棟」では 12.0%で、「複数棟」では 11.7%と大きな差は見られない。

棟数別	長期修繕計画「有」		長期修繕計画「無」	
	件数	割合	件数	割合
単数棟	279 件	88.0%	38 件	12.0%
複数棟	53 件	88.3%	7 件	11.7%
全体	332 件	88.1%	45 件	11.9%



③戸数別

戸数別では、長期修繕計画「無」の割合は、「24戸以下」では、59.1%で、他の戸数帯と比べ、突出して高い。

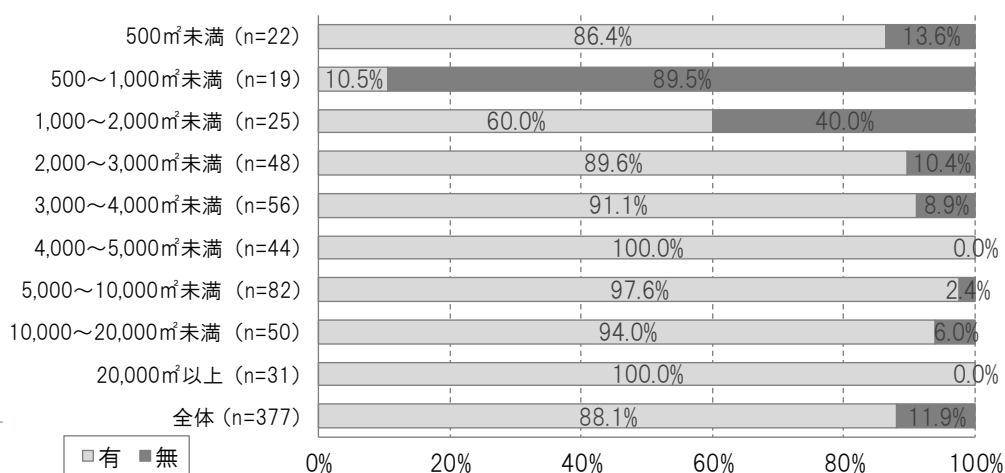
戸数別	長期修繕計画「有」		長期修繕計画「無」	
	件数	割合	件数	割合
24戸以下	18件	40.9%	26件	59.1%
25～49戸	92件	90.2%	10件	9.8%
50～74戸	69件	94.5%	4件	5.5%
75～99戸	43件	95.6%	2件	4.4%
100～199戸	66件	98.5%	1件	1.5%
200～299戸	19件	95.0%	1件	5.0%
300戸以上	25件	96.2%	1件	3.8%
全体	332件	88.1%	45件	11.9%



④床面積別

床面積別では、長期修繕計画「無」の割合が「500～1,000 m²未満」では 89.5%と突出して高い。

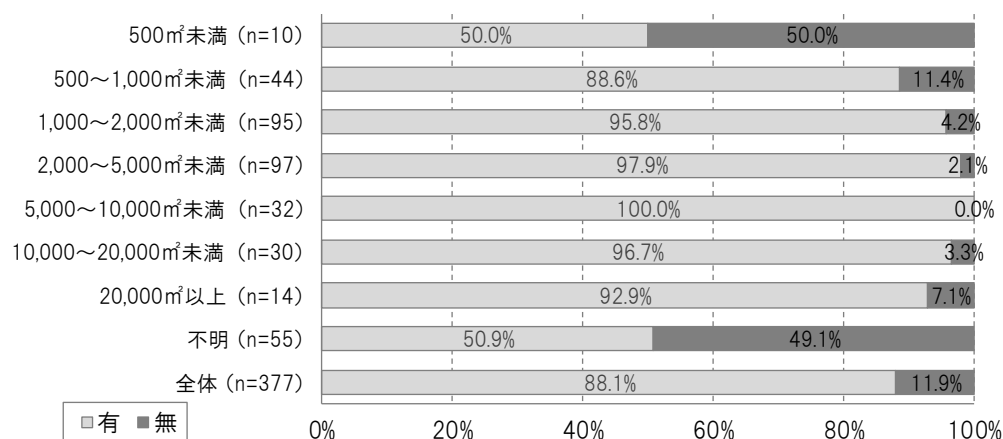
床面積別	長期修繕計画「有」		長期修繕計画「無」	
	件数	割合	件数	割合
500 m ² 未満	19 件	86.4%	3 件	13.6%
500～1,000 m ² 未満	2 件	10.5%	17 件	89.5%
1,000～2,000 m ² 未満	15 件	60.0%	10 件	40.0%
2,000～3,000 m ² 未満	43 件	89.6%	5 件	10.4%
3,000～4,000 m ² 未満	51 件	91.1%	5 件	8.9%
4,000～5,000 m ² 未満	44 件	100.0%	0 件	0.0%
5,000～10,000 m ² 未満	80 件	97.6%	2 件	2.4%
10,000～20,000 m ² 未満	47 件	94.0%	3 件	6.0%
20,000 m ² 以上	31 件	100.0%	0 件	0.0%
全体	332 件	88.1%	45 件	11.9%



⑤敷地面積別

敷地面積別では、長期修繕計画「無」の件数は、「敷地面積不明」を除き、「2,000㎡未満」に多い。

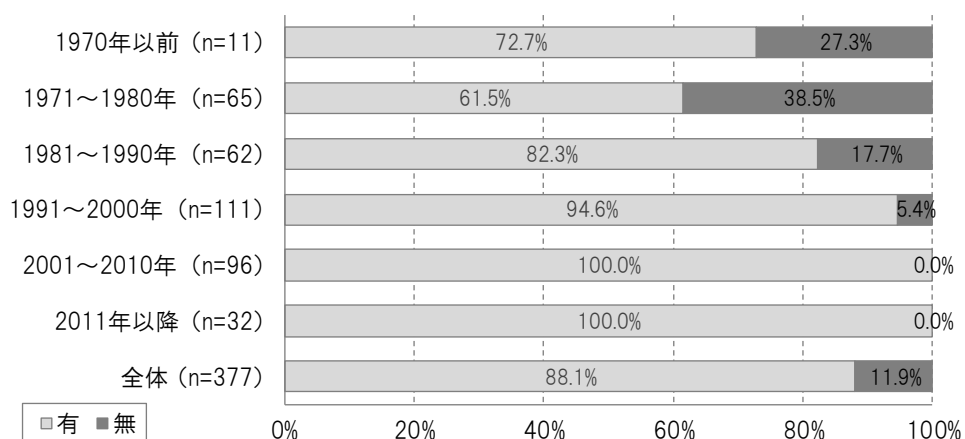
敷地面積別	長期修繕計画「有」		長期修繕計画「無」	
	件数	割合	件数	割合
500㎡未満	5件	50.0%	5件	50.0%
500～1,000㎡未満	39件	88.6%	5件	11.4%
1,000～2,000㎡未満	91件	95.8%	4件	4.2%
2,000～5,000㎡未満	95件	97.9%	2件	2.1%
5,000～10,000㎡未満	32件	100.0%	0件	0.0%
10,000～20,000㎡未満	29件	96.7%	1件	3.3%
20,000㎡以上	13件	92.9%	1件	7.1%
不明	28件	50.9%	27件	49.1%
全体	332件	88.1%	45件	11.9%



⑥建築年別

建築年別では、長期修繕計画「無」の件数が、「1971～1980年」では25件と他の建築年帯と比べ、多い。「2001年以降」では全て管理組合がある。

建築年別	長期修繕計画「有」		長期修繕計画「無」	
	件数	割合	件数	割合
1970年以前	8件	72.7%	3件	27.3%
1971～1980年	40件	61.5%	25件	38.5%
1981～1990年	51件	82.3%	11件	17.7%
1991～2000年	105件	94.6%	6件	5.4%
2001～2010年	96件	100.0%	0件	0.0%
2011年以降	32件	100.0%	0件	0.0%
全体	332件	88.1%	45件	11.9%



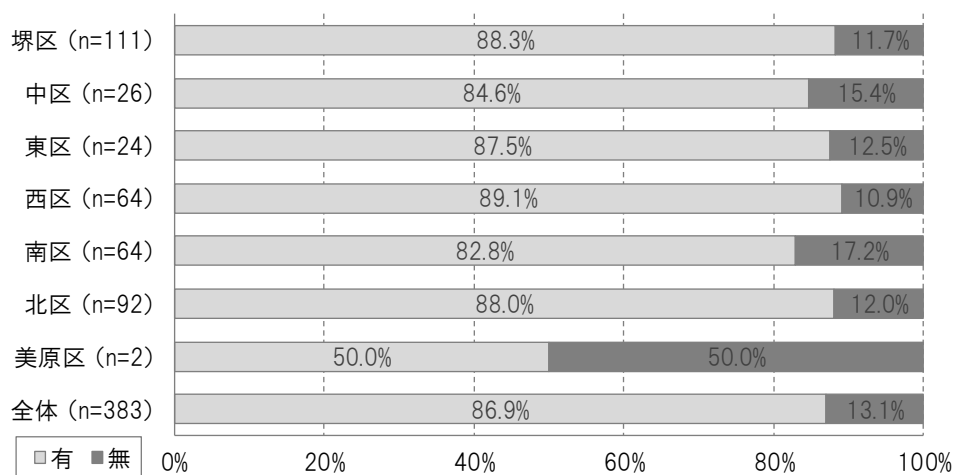
H. 管理組合専用郵便受けの有無

※回答数 n=383 (不明 190 件を除く)

① 区別

区別では、管理組合専用郵便受け「無」の件数が、「堺区」では 13 件、「南区」と「北区」では 11 件と全体と比べ、多い。

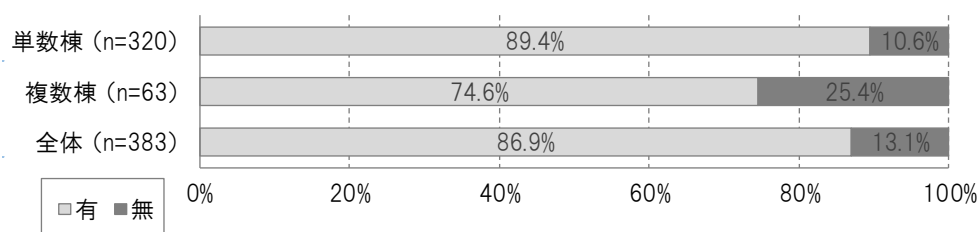
区別	管理組合専用郵便受け「有」		管理組合専用郵便受け「無」	
	件数	割合	件数	割合
堺区	98 件	88.3%	13 件	11.7%
中区	22 件	84.6%	4 件	15.4%
東区	21 件	87.5%	3 件	12.5%
西区	57 件	89.1%	7 件	10.9%
南区	53 件	82.8%	11 件	17.2%
北区	81 件	88.0%	11 件	12.0%
美原区	1 件	50.0%	1 件	50.0%
全体	333 件	86.9%	50 件	13.1%



②棟数

棟数別では、管理組合専用郵便受けの「無」の割合は、「複数棟」では 25.4%、「単数棟」では 10.6%であり、「複数棟」の方が「無」の割合が高い。

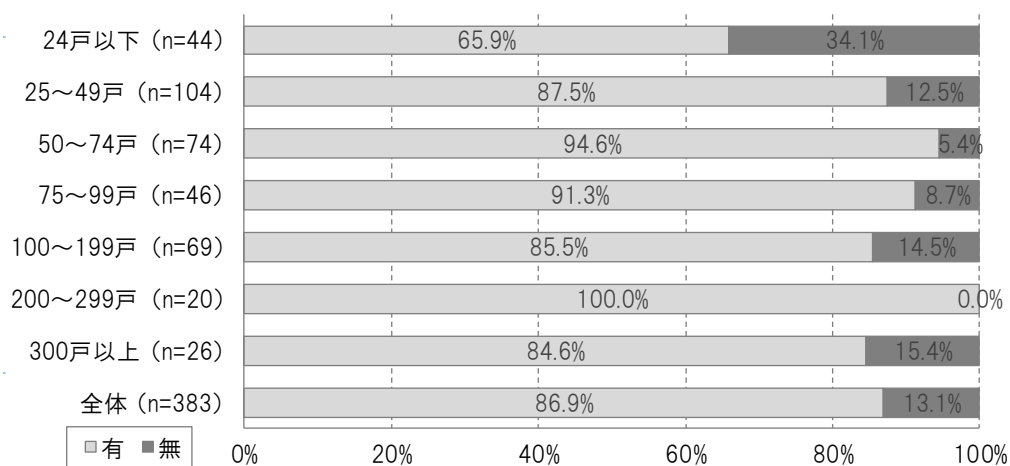
棟数別	管理組合専用郵便受け「有」		管理組合専用郵便受け「無」	
	件数	割合	件数	割合
単数棟	286 件	89.4%	34 件	10.6%
複数棟	47 件	74.6%	16 件	25.4%
全体	333 件	86.9%	50 件	13.1%



③戸数別

戸数別では、管理組合専用郵便受け「無」の割合は、「24 戸以下」では 34.1%と、他の戸数帯と比べ、突出して高い。

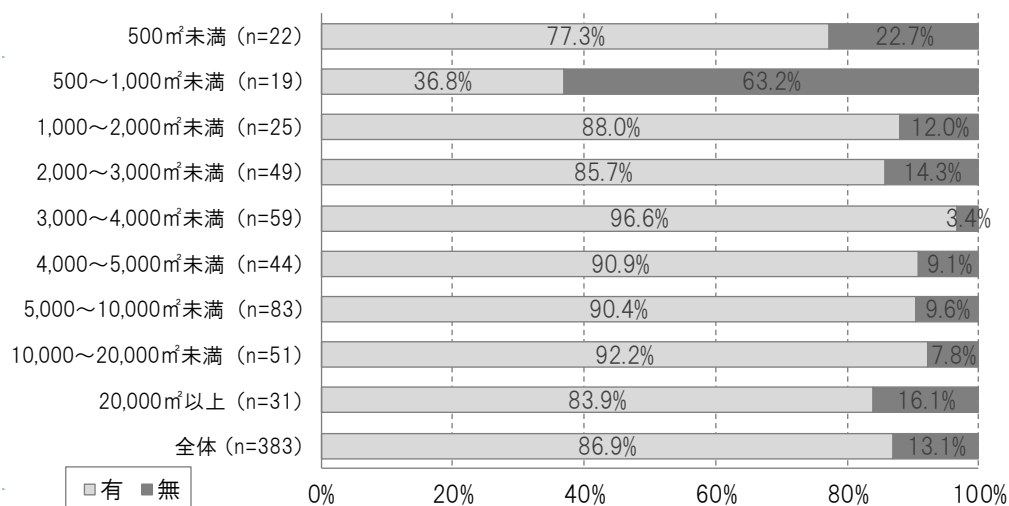
戸数別	管理組合専用郵便受け「有」		管理組合専用郵便受け「無」	
	件数	割合	件数	割合
24 戸以下	29 件	65.9%	15 件	34.1%
25～49 戸	91 件	87.5%	13 件	12.5%
50～74 戸	70 件	94.6%	4 件	5.4%
75～99 戸	42 件	91.3%	4 件	8.7%
100～199 戸	59 件	85.5%	10 件	14.5%
200～299 戸	20 件	100.0%	0 件	0.0%
300 戸以上	22 件	84.6%	4 件	15.4%
全体	333 件	86.9%	50 件	13.1%



④床面積別

床面積別では、管理組合専用郵便受け「無」の割合が「500～1,000 m²未満」では63.2%と他の床面積帯と比べ、突出して高い。

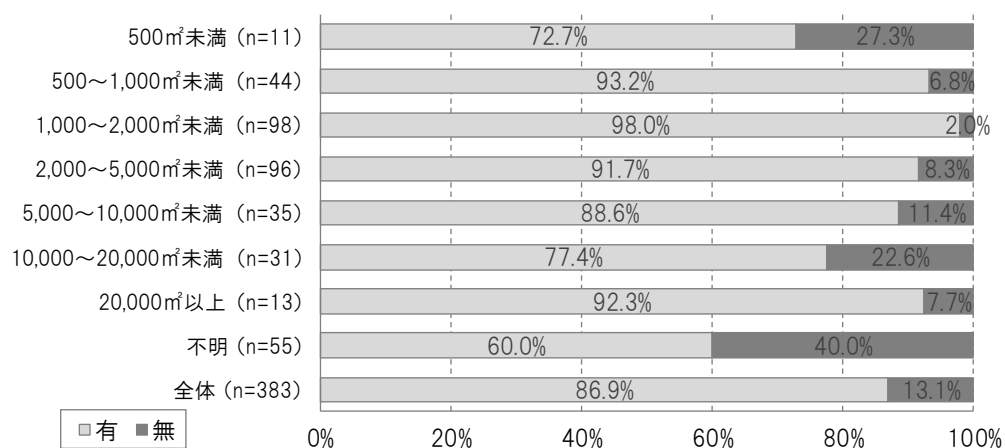
床面積別	管理組合専用郵便受け「有」		管理組合専用郵便受け「無」	
	件数	割合	件数	割合
500 m ² 未満	17 件	77.3%	5 件	22.7%
500～1,000 m ² 未満	7 件	36.8%	12 件	63.2%
1,000～2,000 m ² 未満	22 件	88.0%	3 件	12.0%
2,000～3,000 m ² 未満	42 件	85.7%	7 件	14.3%
3,000～4,000 m ² 未満	57 件	96.6%	2 件	3.4%
4,000～5,000 m ² 未満	40 件	90.9%	4 件	9.1%
5,000～10,000 m ² 未満	75 件	90.4%	8 件	9.6%
10,000～20,000 m ² 未満	47 件	92.2%	4 件	7.8%
20,000 m ² 以上	26 件	83.9%	5 件	16.1%
全体	333 件	86.9%	50 件	13.1%



⑤敷地面積別

敷地面積別では、管理組合専用郵便受け「無」の件数は、「敷地面積不明」を除き、「2,000～5,000 m²未満」では 8 件、「10,000～20,000 m²未満」では 7 件と他の敷地面積帯と比べ、多い。

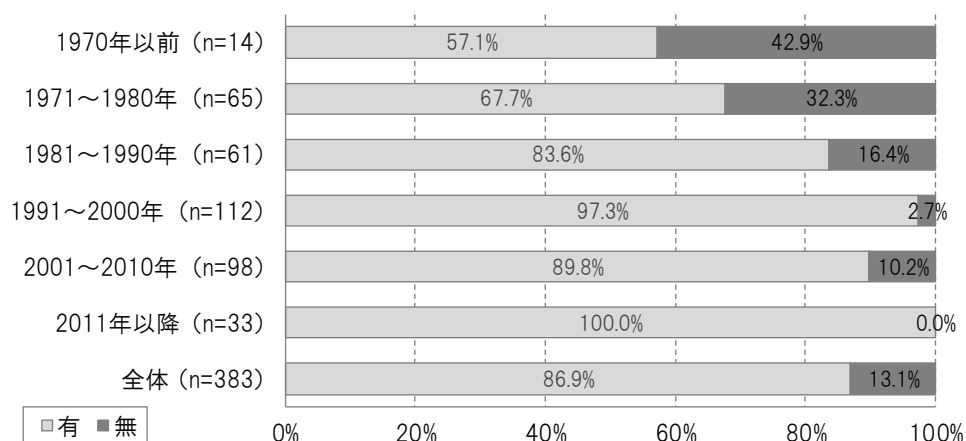
敷地面積別	管理組合専用郵便受け「有」		管理組合専用郵便受け「無」	
	件数	割合	件数	割合
500 m ² 未満	8 件	72.7%	3 件	27.3%
500～1,000 m ² 未満	41 件	93.2%	3 件	6.8%
1,000～2,000 m ² 未満	96 件	98.0%	2 件	2.0%
2,000～5,000 m ² 未満	88 件	91.7%	8 件	8.3%
5,000～10,000 m ² 未満	31 件	88.6%	4 件	11.4%
10,000～20,000 m ² 未満	24 件	77.4%	7 件	22.6%
20,000 m ² 以上	12 件	92.3%	1 件	7.7%
不明	33 件	60.0%	22 件	40.0%
全体	333 件	86.9%	50 件	13.1%



⑥建築年別

建築年別では、管理組合専用郵便受け「無」の件数が、「1971～1980年」では21件と他の建築年帯と比べ、多い。

建築年別	管理組合専用郵便受け「有」		管理組合専用郵便受け「無」	
	件数	割合	件数	割合
1970年以前	8件	57.1%	6件	42.9%
1971～1980年	44件	67.7%	21件	32.3%
1981～1990年	51件	83.6%	10件	16.4%
1991～2000年	109件	97.3%	3件	2.7%
2001～2010年	88件	89.8%	10件	10.2%
2011年以降	33件	100.0%	0件	0.0%
全体	333件	86.9%	50件	13.1%



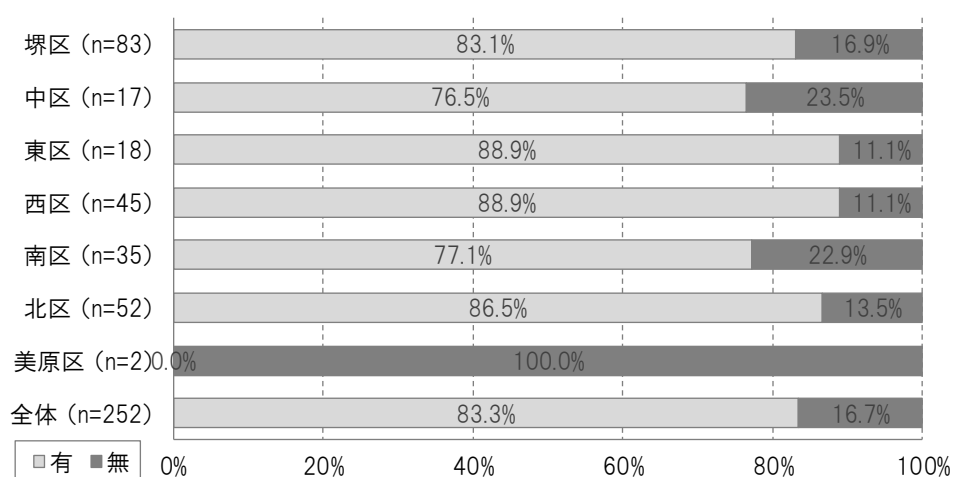
I. 管理組合事務所の有無

※回答数 n=252（不明 321 件を除く）

① 区別

区別では、管理組合事務所「無」の件数が、「堺区」では 14 件と全体と比べ、多い。

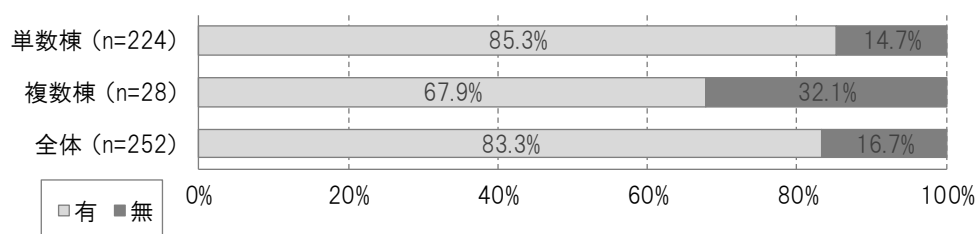
区別	管理組合事務所「有」		管理組合事務所「無」	
	件数	割合	件数	割合
堺区	69 件	83.1%	14 件	16.9%
中区	13 件	76.5%	4 件	23.5%
東区	16 件	88.9%	2 件	11.1%
西区	40 件	88.9%	5 件	11.1%
南区	27 件	77.1%	8 件	22.9%
北区	45 件	86.5%	7 件	13.5%
美原区	0 件	0.0%	2 件	100.0%
全体	210 件	83.3%	42 件	16.7%



②棟数別

棟数別では、管理組合事務所「無」の割合は、「複数棟」では 32.1%、「単数棟」では 14.7%であり、「複数棟」の方が「無」の割合が高い。

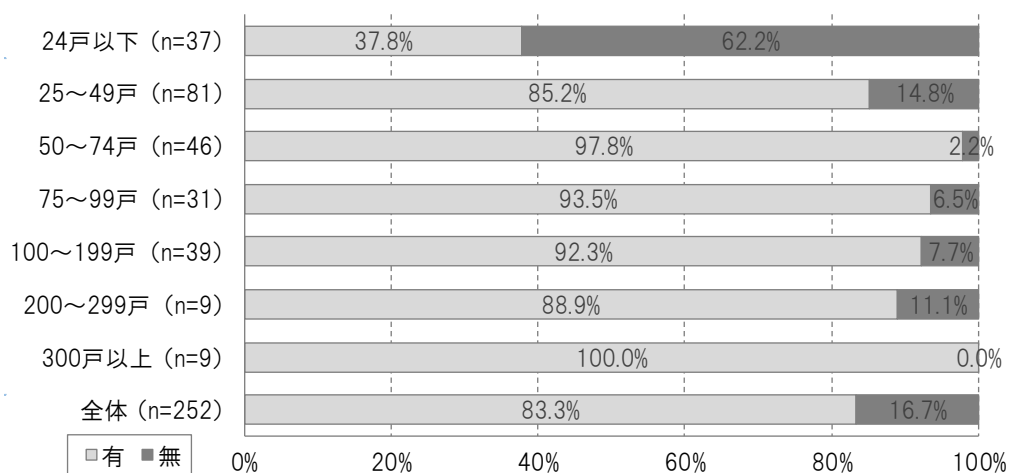
棟数別	管理組合事務所「有」		管理組合事務所「無」	
	件数	割合	件数	割合
単数棟	191 件	85.3%	33 件	14.7%
複数棟	19 件	67.9%	9 件	32.1%
全体	210 件	83.3%	42 件	16.7%



③戸数別

戸数別では、管理組合事務所「無」の割合は、「24戸以下」では、62.2%と、他の戸数帯と比べ、突出して高い。

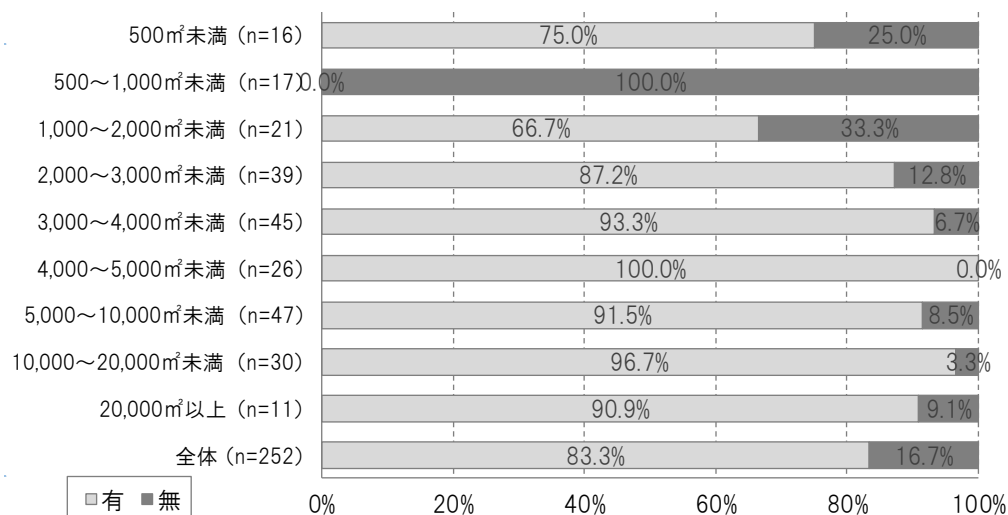
戸数別	管理組合事務所「有」		管理組合事務所「無」	
	件数	割合	件数	割合
24戸以下	14件	37.8%	23件	62.2%
25～49戸	69件	85.2%	12件	14.8%
50～74戸	45件	97.8%	1件	2.2%
75～99戸	29件	93.5%	2件	6.5%
100～199戸	36件	92.3%	3件	7.7%
200～299戸	8件	88.9%	1件	11.1%
300戸以上	9件	100.0%	0件	0.0%
全体	210件	83.3%	42件	16.7%



④床面積別

床面積別では、管理組合事務所「無」の割合が「500～1,000㎡未満」では100.0%と他の床面積帯と比べ、突出して高い。

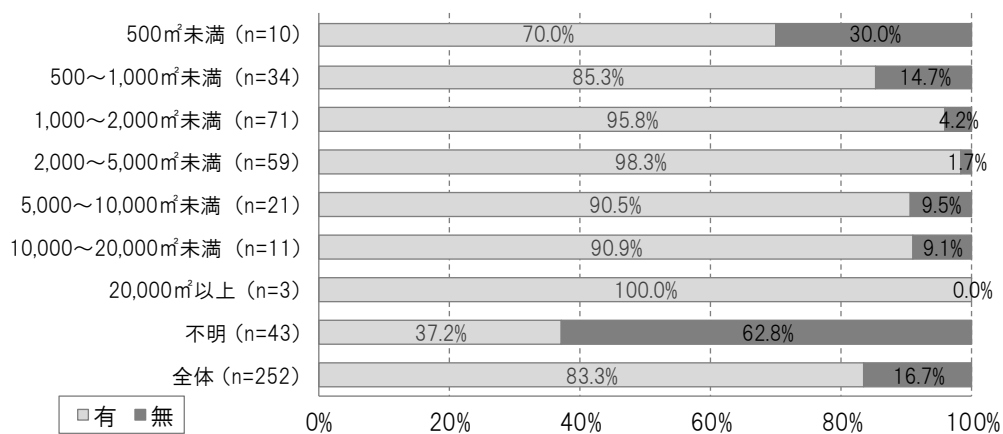
床面積別	管理組合事務所「有」		管理組合事務所「無」	
	件数	割合	件数	割合
500㎡未満	12件	75.0%	4件	25.0%
500～1,000㎡未満	0件	0.0%	17件	100.0%
1,000～2,000㎡未満	14件	66.7%	7件	33.3%
2,000～3,000㎡未満	34件	87.2%	5件	12.8%
3,000～4,000㎡未満	42件	93.3%	3件	6.7%
4,000～5,000㎡未満	26件	100.0%	0件	0.0%
5,000～10,000㎡未満	43件	91.5%	4件	8.5%
10,000～20,000㎡未満	29件	96.7%	1件	3.3%
20,000㎡以上	10件	90.9%	1件	9.1%
全体	210件	83.3%	42件	16.7%



⑤敷地面積別

敷地面積別では、管理組合事務所「無」の件数は、「敷地面積不明」を除き、「2,000㎡未満」が多い。

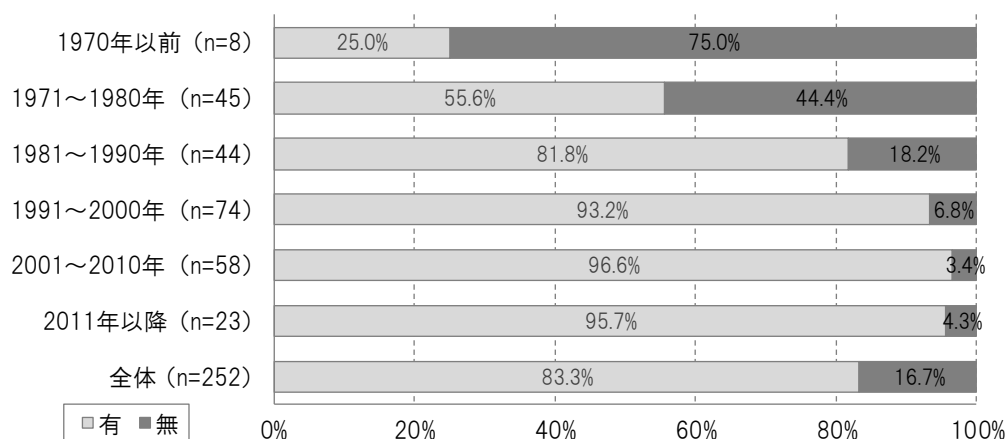
敷地面積別	管理組合事務所「有」		管理組合事務所「無」	
	件数	割合	件数	割合
500㎡未満	7件	70.0%	3件	30.0%
500～1,000㎡未満	29件	85.3%	5件	14.7%
1,000～2,000㎡未満	68件	95.8%	3件	4.2%
2,000～5,000㎡未満	58件	98.3%	1件	1.7%
5,000～10,000㎡未満	19件	90.5%	2件	9.5%
10,000～20,000㎡未満	10件	90.9%	1件	9.1%
20,000㎡以上	3件	100.0%	0件	0.0%
不明	16件	37.2%	27件	62.8%
全体	210件	83.3%	42件	16.7%



⑥建築年別

建築年別では、管理組合事務所「無」の件数が、「1971～1980年」では20件と他の建築年帯と比べ、多い。

建築年別	管理組合事務所「有」		管理組合事務所「無」	
	件数	割合	件数	割合
1970年以前	2件	25.0%	6件	75.0%
1971～1980年	25件	55.6%	20件	44.4%
1981～1990年	36件	81.8%	8件	18.2%
1991～2000年	69件	93.2%	5件	6.8%
2001～2010年	56件	96.6%	2件	3.4%
2011年以降	22件	95.7%	1件	4.3%
全体	210件	83.3%	42件	16.7%



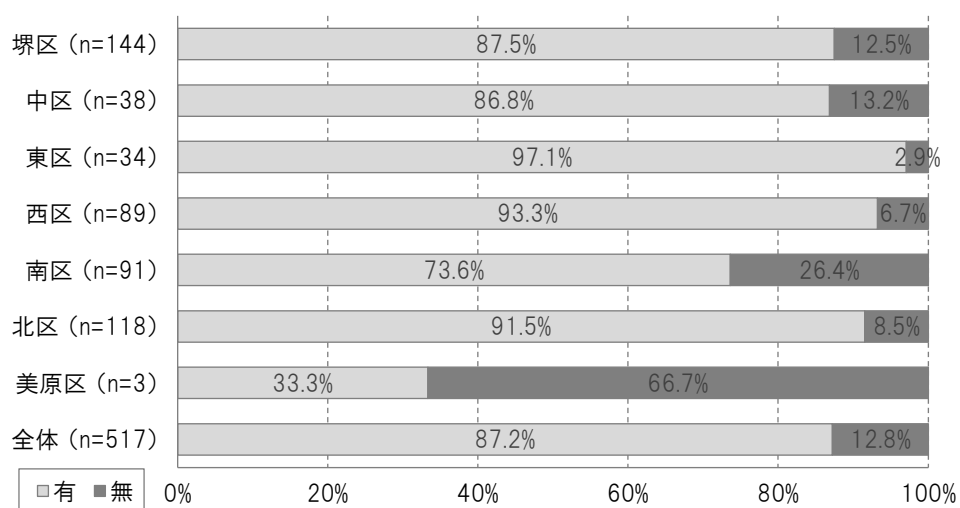
J. 管理会社への委託の有無

※回答数 n=517（不明 56 件を除く）

① 区別

区別では、管理会社への委託「無」の件数が、「南区」では 24 件、「堺区」では 18 件と全体と比べて多い。

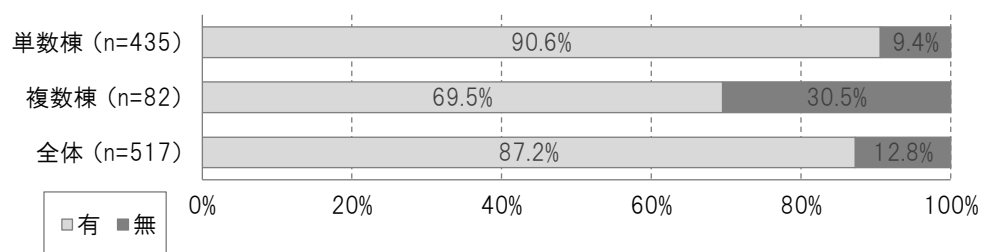
区別	管理会社への委託「有」		管理会社への委託「無」	
	件数	割合	件数	割合
堺区	126 件	87.5%	18 件	12.5%
中区	33 件	86.8%	5 件	13.2%
東区	33 件	97.1%	1 件	2.9%
西区	83 件	93.3%	6 件	6.7%
南区	67 件	73.6%	24 件	26.4%
北区	108 件	91.5%	10 件	8.5%
美原区	1 件	33.3%	2 件	66.7%
全体	451 件	87.2%	66 件	12.8%



②棟数別

棟数別では、管理会社への委託「無」の割合は、「複数棟」では 30.5%、「単数棟」では 9.4%であり、「複数棟」の方が「無」の割合が高い。

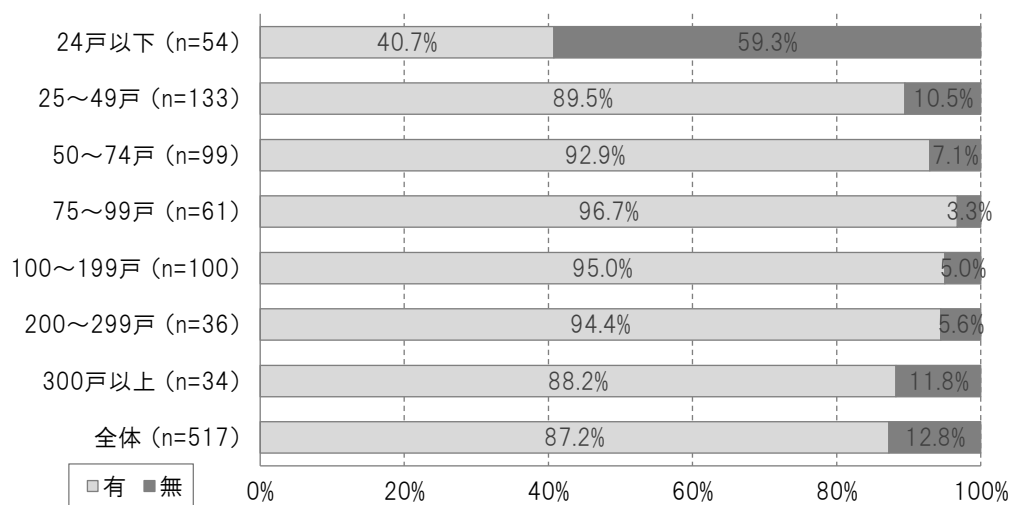
棟数別	管理会社への委託「有」		管理会社への委託「無」	
単数棟	394 件	90.6%	41 件	9.4%
複数棟	57 件	69.5%	25 件	30.5%
全体	451 件	87.2%	66 件	12.8%



③戸数別

戸数別では、管理会社への委託「無」の割合は、「24戸以下」では、59.3%と、他の戸数帯と比べ、突出して高い。

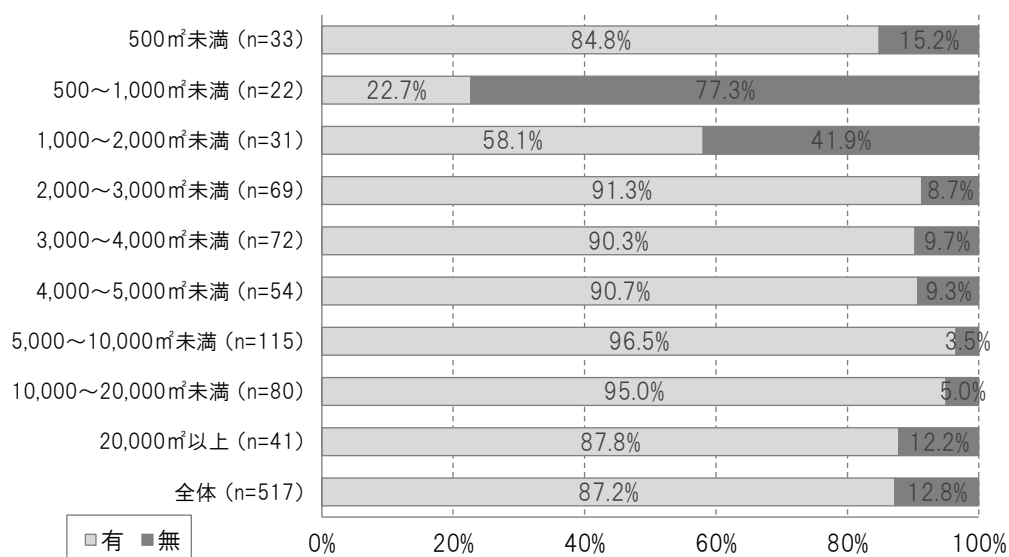
戸数別	管理会社への委託「有」		管理会社への委託「無」	
	件数	割合	件数	割合
24戸以下	22件	40.7%	32件	59.3%
25～49戸	119件	89.5%	14件	10.5%
50～74戸	92件	92.9%	7件	7.1%
75～99戸	59件	96.7%	2件	3.3%
100～199戸	95件	95.0%	5件	5.0%
200～299戸	34件	94.4%	2件	5.6%
300戸以上	30件	88.2%	4件	11.8%
全体	451件	87.2%	66件	12.8%



④床面積別

床面積別では、管理会社への委託「無」の割合が「500～1,000 m²未満」では77.3%と他の床面積帯と比べ、突出して高い。

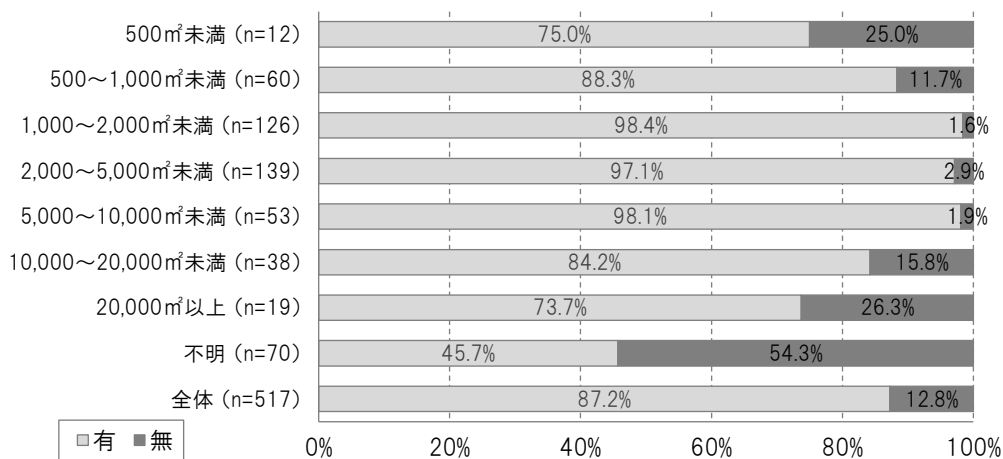
床面積別	管理会社への委託「有」		管理会社への委託「無」	
	件数	割合	件数	割合
500 m ² 未満	28 件	84.8%	5 件	15.2%
500～1,000 m ² 未満	5 件	22.7%	17 件	77.3%
1,000～2,000 m ² 未満	18 件	58.1%	13 件	41.9%
2,000～3,000 m ² 未満	63 件	91.3%	6 件	8.7%
3,000～4,000 m ² 未満	65 件	90.3%	7 件	9.7%
4,000～5,000 m ² 未満	49 件	90.7%	5 件	9.3%
5,000～10,000 m ² 未満	111 件	96.5%	4 件	3.5%
10,000～20,000 m ² 未満	76 件	95.0%	4 件	5.0%
20,000 m ² 以上	36 件	87.8%	5 件	12.2%
全体	451 件	87.2%	66 件	12.8%



⑤敷地面積別

敷地面積別では、管理会社への委託「無」の件数は、「敷地面積不明」を除き、「500～1,000 m²未満」では7件、「10,000～20,000 m²未満」では6件と他の敷地面積帯と比べ、多い。

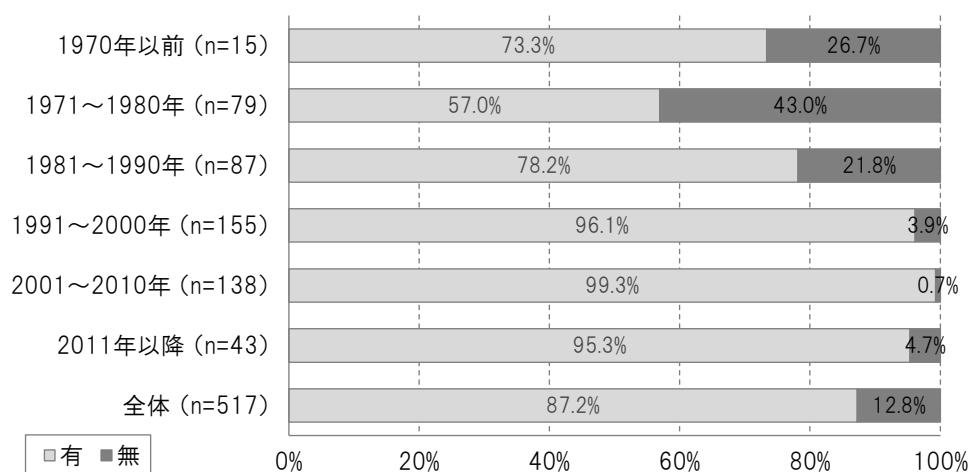
敷地面積別	管理会社への委託「有」		管理会社への委託「無」	
	件数	割合	件数	割合
500 m ² 未満	9 件	75.0%	3 件	25.0%
500～1,000 m ² 未満	53 件	88.3%	7 件	11.7%
1,000～2,000 m ² 未満	124 件	98.4%	2 件	1.6%
2,000～5,000 m ² 未満	135 件	97.1%	4 件	2.9%
5,000～10,000 m ² 未満	52 件	98.1%	1 件	1.9%
10,000～20,000 m ² 未満	32 件	84.2%	6 件	15.8%
20,000 m ² 以上	14 件	73.7%	5 件	26.3%
不明	32 件	45.7%	38 件	54.3%
全体	451 件	87.2%	66 件	12.8%



⑥建築年別

建築年別では、管理会社への委託「無」の件数が、「1971～1980年」では34件と他の建築年帯と比べ、多い。

建築年別	管理会社への委託「有」		管理会社への委託「無」	
	件数	割合	件数	割合
1970年以前	11件	73.3%	4件	26.7%
1971～1980年	45件	57.0%	34件	43.0%
1981～1990年	68件	78.2%	19件	21.8%
1991～2000年	149件	96.1%	6件	3.9%
2001～2010年	137件	99.3%	1件	0.7%
2011年以降	41件	95.3%	2件	4.7%
全体	451件	87.2%	66件	12.8%



2. 外観調査

(1) 調査概要

①調査対象

調査対象のマンションは、315 件から本調査において、賃貸住宅と判明した 12 件を除いた 303 件である。以下に該当するものを調査対象マンションとする。

- ・令和 3 年度、令和 4 年度のアンケートに未回答のマンション
- ・令和 3 年度、令和 4 年度のアンケートに回答済のマンションのうち「推進計画」の「助言・指導等を行う際の判断基準の目安」※に該当するマンション
- ・令和 4 年度以降に新築されたマンション

※「推進計画」の「助言・指導等を行う際の判断基準の目安」(参考)

項目	助言・指導等を行う際の判断基準の目安
管理組合の運営	・管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること ・少なくとも集会を年に 1 回以上開催すること
管理規約	・管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと
管理組合の経理	・管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること
長期修繕計画の策定及び見直し等	・適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと
建物の点検、修繕	・建物の劣化や損傷が発生した場合又は見込まれる場合は早急に点検し、修繕すること

②調査方法

調査対象マンションにおいて現地での目視により外観調査を行う。

③調査項目

調査項目は次項の通りである。別添 2 の外観調査シートを使用し、主任技師（一級建築士）が劣化度等を判定する。

別添 2

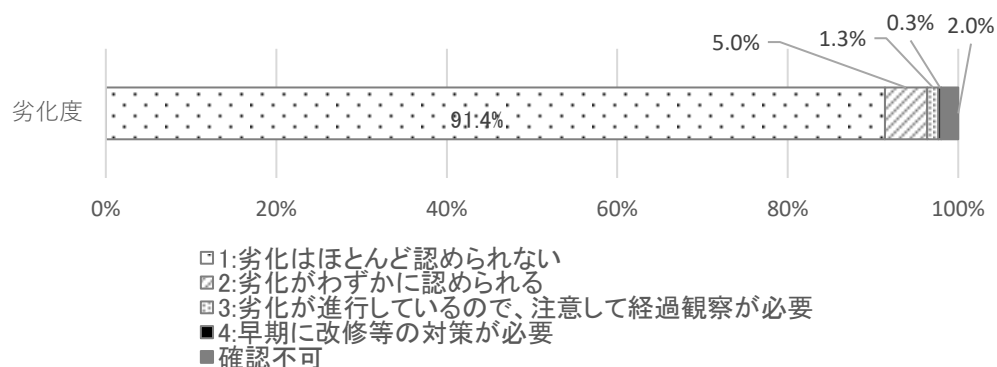
外観調査シート				
マンション名				棟番号
所在地	堺市 区			
団地番号		棟数		戸数
階数		構造		建築（販売）年
調査日時	月 日（ ） 時			調査者
調査項目				
外壁の劣化	有・無	クラック・剥落・露筋・浮き・落書き		
	劣化位置	外壁（東面・西面・南面・北面）・階段室・バルコニー		
		開放廊下・ひさし・その他（ ）		
	劣化度	1 ・ 2 ・ 3 ・ 4		
劣化面が接する敷地	団地内通路・道路・民地・その他（ ）			
鉄部の錆び	有・無	手すり・格子・玄関扉・メーターボックス・その他（ ）		
	劣化度	1 ・ 2 ・ 3 ・ 4		
植栽	有・無	良好・不全		
エントランス 周辺管理	有・無	良好・不全		
ゴミ置場	有・無	良好・不全		
駐輪場	有・無	良好・不全		
駐車場	有・無	良好・不全	形式：	
その他				
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: auto;"> <p>※劣化度判定基準</p> <p>1：劣化はほとんど認められない</p> <p>2：劣化がわずかに認められる</p> <p>3：劣化が進行しているので、 注意して経過観察が必要</p> <p>4：早期に改修等の対策が必要</p> </div>				

(2) 調査結果

①外壁の劣化状況

外壁の劣化度は、「1：劣化はほとんど認められない」が 277 件（91.4%）と大半を占める。「2：劣化がわずかに認められる」が 15 件（5.0%）と次いで多く、「3：劣化が進行しているので、注意して経過観察が必要」が 4 件（1.3%）、「4：早期に改修等の対策が必要」が 1 件（0.3%）であった。また、大規模修繕工事中のため「確認不可」が 6 件（2.0%）であった。

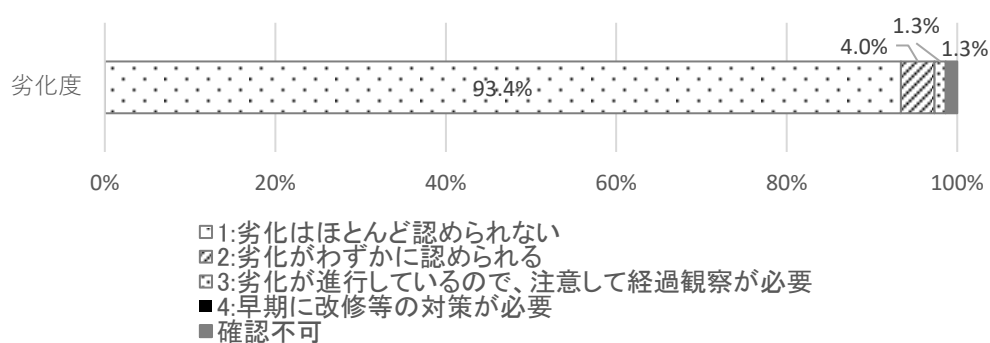
外壁の劣化度	件数	割合
1:劣化はほとんど認められない	277 件	91.4%
2:劣化がわずかに認められる	15 件	5.0%
3:劣化が進行しているので、 注意して経過観察が必要	4 件	1.3%
4:早期に改修等の対策が必要	1 件	0.3%
確認不可	6 件	2.0%
計	303 件	100.0%



②鉄部の錆びの状況

鉄部の錆びの劣化度は、「1：劣化はほとんど認められない」が 283 件（93.4%）と大半を占める。「2：劣化がわずかに認められる」が 12 件（4.0%）と次いで多く、「3：劣化が進行しているので、注意して経過観察が必要」が 4 件（1.3%）、「4：早期に改修等の対策が必要」は 0 件（0.0%）であった。また、大規模修繕工事中のため「確認不可」が 4 件（1.3%）であった。

鉄部錆びの劣化度	件数	割合
1:劣化はほとんど認められない	283 件	93.4%
2:劣化がわずかに認められる	12 件	4.0%
3:劣化が進行しているので、 注意して経過観察が必要	4 件	1.3%
4:早期に改修等の対策が必要	0 件	0.0%
確認不可	4 件	1.3%
計	303 件	100.0%



③その他箇所の管理状況

植栽、エントランス周辺の管理状況「不全」がそれぞれ 1 件（0.3%）見られるが、ゴミ置場、駐輪場、駐車場はすべて「良好」であった。

	良好		不全		計	
	件数	割合	件数	割合	件数	割合
植栽	302 件	99.7%	1 件	0.3%	303 件	100.0%
エントランス	302 件	99.7%	1 件	0.3%	303 件	100.0%
ゴミ置場	303 件	100.0%	0 件	0.0%	303 件	100.0%
駐輪場	303 件	100.0%	0 件	0.0%	303 件	100.0%
駐車場	303 件	100.0%	0 件	0.0%	303 件	100.0%



④外観調査結果の点数化

以下の通り、マンション毎に外観調査結果を点数化する。

項目	調査結果	点数
外壁の劣化状況	劣化度 1	0 点
	劣化度 2	1 点
	劣化度 3	2 点
	劣化度 4	3 点
鉄部の錆びの劣化状況	劣化度 1	0 点
	劣化度 2	1 点
	劣化度 3	2 点
	劣化度 4	3 点
植栽	良好	0 点
	不全	2 点
エントランス周辺	良好	0 点
	不全	2 点
ゴミ置場	良好	0 点
	不全	2 点
駐輪場	良好	0 点
	不全	2 点
駐車場	良好	0 点
	不全	2 点
合計（最大）		16 点

点数化の結果、「0 点」が 277 件（91.4%）と大半を占める。

「1 点」は 17 件（5.6 点）、「2 点」以上は計 9 件（3.0%）であった。

点数化合計値	件数	割合
0 点	277 件	91.4%
1 点	17 件	5.6%
2 点	3 件	1.0%
3 点	3 件	1.0%
4 点	2 件	0.7%
6 点	0 件	0.0%
9 点	1 件	0.3%
計	303 件	100.0%

3. 調査結果のとりまとめ

(1) 「管理が適正でない可能性があるマンション」の抽出

「推進計画」の「助言・指導等を行う際の判断基準の目安」を基に、本調査結果と照合した結果、「管理が適正でない可能性があるマンション」として抽出された件数は57件であった。

■ 「管理が適正でない可能性があるマンション」の抽出基準

項目	助言・指導等を行う際の判断基準の目安	調査結果との照合	
		抽出方法	件数
管理組合の運営	<ul style="list-style-type: none"> 管理組合の運営を円滑に行うため管理者等を定めること 少なくとも集会を年に1回以上開催すること 	・管理組合「無し」	13件
		・管理者「無し」	20件
管理規約	<ul style="list-style-type: none"> 管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと 	・年1回以上の集会開催「無し」	12件
管理規約	<ul style="list-style-type: none"> 管理規約を作成し、必要に応じ、その改正を行うこと 	・管理規約「無し」	9件
管理組合の経理	<ul style="list-style-type: none"> 管理費及び修繕積立金等について明確に区分して経理を行い、適正に管理すること 	・管理費と修繕積立金の会計区分「無し」	25件
長期修繕計画の策定及び見直し等	<ul style="list-style-type: none"> 適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと 	・長期修繕計画「無し」	45件
		・修繕積立金「無し」	13件
建物の点検、修繕	<ul style="list-style-type: none"> 建物の劣化や損傷が発生した場合又は見込まれる場合は早急に点検し、修繕すること 	【外観調査】 ・外壁または鉄部錆びいずれかの劣化度数が2点以上	6件
上記のいずれか1つでも該当するマンション			57件

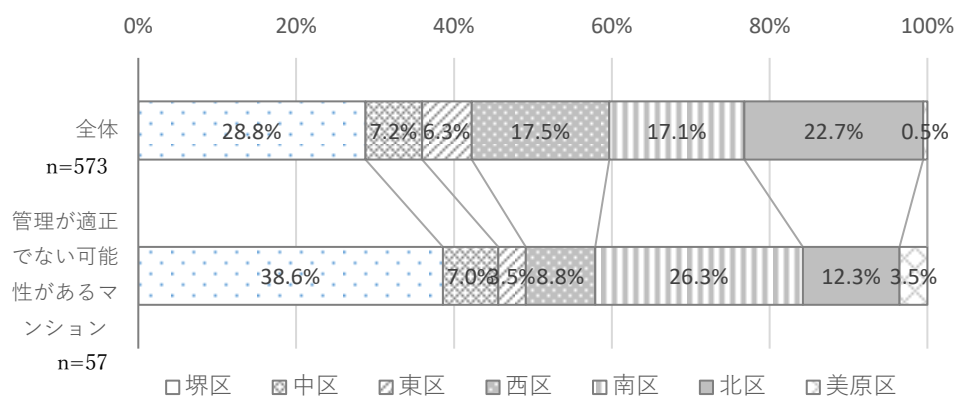
(2) 「管理が適正でない可能性があるマンション」の傾向

マンションストック全体と抽出された「管理が適正でない可能性があるマンション」との比較により、「管理が適正でない可能性があるマンション」の傾向を把握する。

① 区別

「管理が適正でない可能性があるマンション」は「堺区」、「南区」で割合が高い。

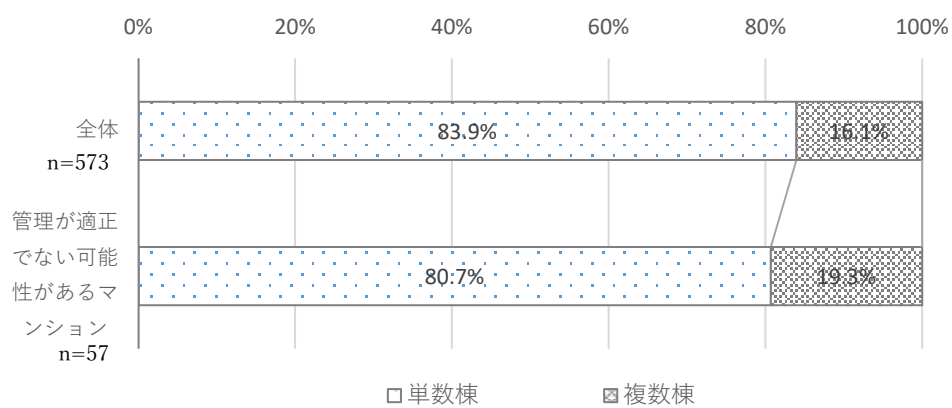
区別	全体		管理が適正でない可能性があるマンション	
	件数	割合	件数	割合
堺区	165 件	28.8%	22 件	38.6%
中区	41 件	7.2%	4 件	7.0%
東区	36 件	6.3%	2 件	3.5%
西区	100 件	17.5%	5 件	8.8%
南区	98 件	17.1%	15 件	26.3%
北区	130 件	22.7%	7 件	12.3%
美原区	3 件	0.5%	2 件	3.5%
全体	573 件	100.0%	57 件	100.0%



②棟数別

「管理が適正でない可能性があるマンション」は「複数棟」の割合がマンション全体と比べ、やや高くなる。

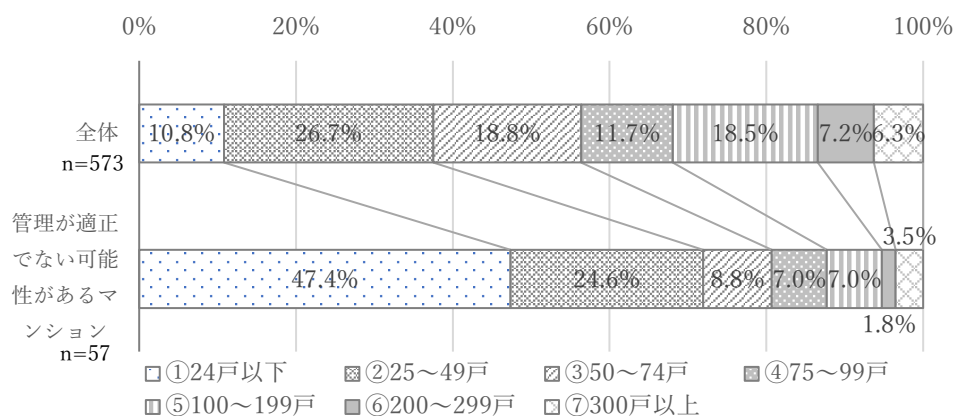
棟数別	全体		管理が適正でない可能性があるマンション	
	単数棟	481件	83.9%	46件
複数棟	92件	16.1%	11件	19.3%
全体	573件	100.0%	57件	100.0%



③戸数別

「管理が適正でない可能性があるマンション」は「24戸以下」で割合が高い傾向が顕著であり、戸数規模が大きいほど「管理が適正でない可能性があるマンション」の割合が低い。

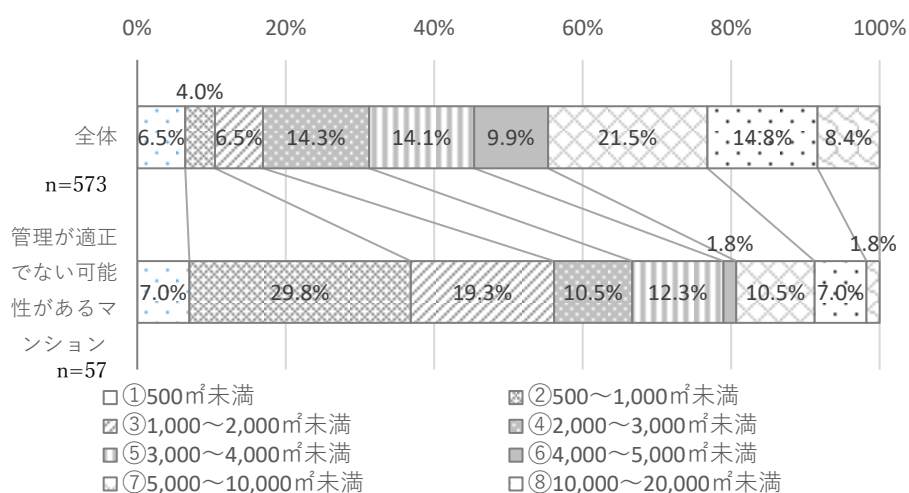
戸数別	全体		管理が適正でない可能性があるマンション	
	件数	割合	件数	割合
24戸以下	62件	10.8%	27件	47.4%
25～49戸	153件	26.7%	14件	24.6%
50～74戸	108件	18.8%	5件	8.8%
75～99戸	67件	11.7%	4件	7.0%
100～199戸	106件	18.5%	4件	7.0%
200～299戸	41件	7.2%	1件	1.8%
300戸以上	36件	6.3%	2件	3.5%
全体	573件	100.0%	57件	100.0%



④床面積別

「管理が適正でない可能性があるマンション」は「500～1,000 m²」、「1,000～2,000 m²」で割合が高く、2,000 m²以上では「管理が適正でない可能性があるマンション」の割合が低い。

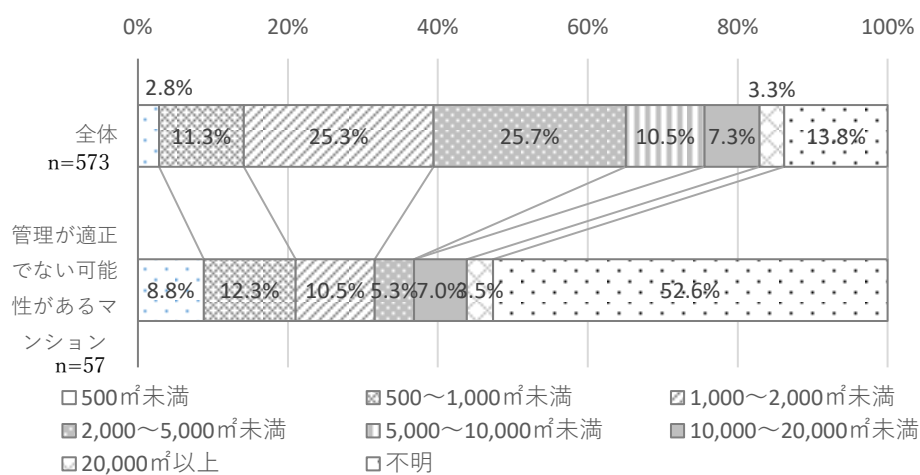
床面積別	全体		管理が適正でない可能性があるマンション	
	件数	割合	件数	割合
500 m ² 未満	37 件	6.5%	4 件	7.0%
500～1,000 m ² 未満	23 件	4.0%	17 件	29.8%
1,000～2,000 m ² 未満	37 件	6.5%	11 件	19.3%
2,000～3,000 m ² 未満	82 件	14.3%	6 件	10.5%
3,000～4,000 m ² 未満	81 件	14.1%	7 件	12.3%
4,000～5,000 m ² 未満	57 件	9.9%	1 件	1.8%
5,000～10,000 m ² 未満	123 件	21.5%	6 件	10.5%
10,000～20,000 m ² 未満	85 件	14.8%	4 件	7.0%
20,000 m ² 以上	48 件	8.4%	1 件	1.8%
全体	573 件	100.0%	57 件	100.0%



⑤敷地面積別

「管理が適正でない可能性があるマンション」は、敷地面積「不明」が 5 割を超え、マンション全体の不明の割合と比較して顕著に高い割合である。

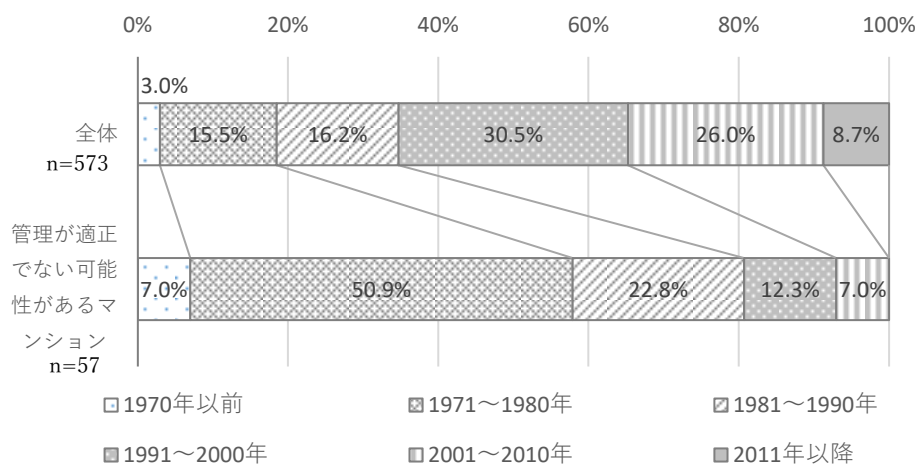
敷地面積別	全体		管理が適正でない可能性があるマンション	
	件数	割合	件数	割合
500㎡未満	16件	2.8%	5件	8.8%
500～1,000㎡未満	65件	11.3%	7件	12.3%
1,000～2,000㎡未満	145件	25.3%	6件	10.5%
2,000～5,000㎡未満	147件	25.7%	3件	5.3%
5,000～10,000㎡未満	60件	10.5%	0件	0.0%
10,000～20,000㎡未満	42件	7.3%	4件	7.0%
20,000㎡以上	19件	3.3%	2件	3.5%
不明	79件	13.8%	30件	52.6%
全体	573件	100.0%	57件	100.0%



⑥建築年別

マンション全体のうち、1980年以前の割合は2割弱に過ぎないが、「管理が適正でない可能性があるマンション」では1980年以前の割合が約6割を占めている。2001年以降の割合は低く、2011年以降では「管理が適正でない可能性があるマンション」は存在しない。

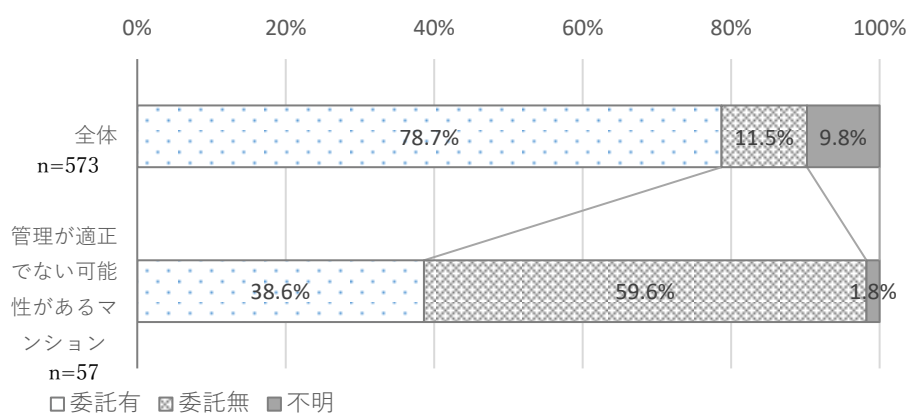
建築年別	全体		管理が適正でない可能性があるマンション	
	件数	割合	件数	割合
1970年以前	17件	3.0%	4件	7.0%
1971～1980年	89件	15.5%	29件	50.9%
1981～1990年	93件	16.2%	13件	22.8%
1991～2000年	175件	30.5%	7件	12.3%
2001～2010年	149件	26.0%	4件	7.0%
2011年以降	50件	8.7%	0件	0.0%
全体	573件	100.0%	57件	100.0%



⑦管理会社への委託の有無

管理会社への委託を行っている割合はマンション全体で78.7%であるが、「管理が適正でない可能性があるマンション」ではその割合は38.6%にとどまっており、自主管理等の割合が高い。

管理会社への委託有無別	全体		管理が適正でない可能性があるマンション	
委託有	451 件	78.7%	22 件	38.6%
委託無	66 件	11.5%	34 件	59.6%
不明	56 件	9.8%	1 件	1.8%
全体	573 件	100.0%	57 件	100.0%



(3) 「管理が適正でない可能性があるマンション」の分類

「管理が適正でない可能性があるマンション」として抽出されたマンションをアンケートで把握した管理状況に応じて分類すると、各分類の件数、割合は以下の通りである。

分類	項目内容
I	管理組合「無し」
II	管理規約・修繕積立金のいずれか「無し」
III	管理者・集会・会計区分・長期修繕計画のうち2項目以上が「無し」
IV	管理者・集会・会計区分・長期修繕計画のうち1項目が「無し」
V	外観調査項目のみ該当

分類		件数	割合
「管理が適正でない可能性があるマンション」	I	13件	2.5%
	II	6件	1.0%
	III	12件	2.1%
	IV	25件	4.3%
	V	1件	0.2%
	計	57件	9.9%
管理が適正なマンション		465件	81.3%
回答済 計		522件	91.1%
未回答		51件	8.9%
合計		573件	100.0%

(4) 調査結果のとりまとめ

- ・本調査では、前年度までのアンケートに未回答であった 315 件から本調査において、賃貸住宅と判明した 12 件を除いた 303 件を対象にヒアリング調査を行い 252 件から回答を得た。市内のマンション 573 件のうち、令和 3 年度、令和 4 年度のアンケートで回答のあった 270 件と合わせた回答件数は 522 件 (91.1%) である。
- ・国のマンション管理適正化指針及び堺市マンション管理適正化指針に照らし、助言・指導等を行う際の判断基準の目安を基に「管理が適正でない可能性があるマンション」を抽出したところ、ヒアリング調査で把握した項目のうち、判断基準の目安の項目を満たしていないマンションは 56 件あった。さらに、これらの必要項目を満たしているものの、外観調査より、堺市の独自基準で定める「建物の劣化や損傷が発生した場合又は見込まれる場合は早急に点検し、修繕すること」に該当するもの 1 件を追加し、抽出された「管理が適正でない可能性があるマンション」は合計 57 件であり、マンション全体に占める割合は 9.9%であった。
- ・「管理が適正でない可能性があるマンション」の判断基準の目安の項目別では「長期修繕計画が策定されていない」が 45 件と最も多く、次いで、「管理費と修繕積立金の会計区分がない」が 25 件、「管理規約に管理者の定めがない」が 20 件の順であった。
- ・これら 57 件の「管理が適正でない可能性があるマンション」の傾向を見たところ、戸数 24 戸以下、延床面積 1,000 m²未満、建築年 1980 年以前のマンションで「管理が適正でない可能性があるマンション」の割合が高い傾向であった。また、管理会社への委託の割合もマンション全体と比較して低い傾向であった。このことから、昭和 58 年 (1983 年) の区分所有法改正以前に建築されたマンションや、小規模で管理会社へ全部委託をしていないマンションが「管理が適正でない可能性があるマンション」に該当しやすい傾向がうかがえる。
- ・アンケートで把握した管理状況の度合いに応じて、「管理が適正でない可能性があるマンション」を分類すると、「分類Ⅰ：管理組合がない」が 13 件、「分類Ⅱ：管理規約がないまたは修繕積立金を徴収していない」が 6 件、「分類Ⅲ：管理者・集会・会計区分・長期修繕計画のうち 2 項目以上が無い」が 12 件、「分類Ⅳ：管理者・集会・会計区分・長期修繕計画のうち 1 項目が無い」が 25 件、「分類Ⅴ：外観調査の項目のみ該当」が 1 件であった。

4. 課題整理

①「管理が適正でない可能性があるマンション」の分類に応じた対応

- ・各マンションで状況が異なることから、「管理が適正でない可能性があるマンション」の分類に応じた対応が必要であり、各分類で以下の対応が考えられる。

分類Ⅰ	管理組合がないマンションに対しては、管理組合の設立支援が必要であるが、マンション区分所有者側に支援を受ける体制が確立していないことも考えられるため、各マンションの状況に応じた柔軟な制度運用が求められる。
分類Ⅱ	管理組合の基本的な運営に必要な管理規約や修繕積立金がない管理組合に対しては、専門家・アドバイザーの派遣などを通じて管理組合の運営体制が整えられるよう、支援が必要。
分類Ⅲ～Ⅴ	管理者・集会・会計区分・長期修繕計画のうちいずれかの項目を満たしていないマンションに対しては、国の長期修繕計画の策定ガイドライン活用を促すなど、適切な情報提供や啓発による支援が必要。

②「管理が適正でない可能性があるマンション」の傾向に応じた対応

- ・「管理が適正でない可能性があるマンション」は高経年、小規模のマンションが多い傾向にあることから、管理費滞納や所有者不在の住戸が発生した場合は、他の区分所有者の負担が大きくなり、適切な修繕が実施されず管理不全に陥る恐れがある。そのため、計画的で予防保全による修繕が可能となるよう、これらのマンションには積極的な働きかけが必要と考えられる。

③管理状況の継続的な把握

- ・令和3年度からの継続的な調査により、回答率は令和3年度27.6%、令和4年度51.5%、令和5年度91.1%と着実に回答率が上昇しており、今後も管理実態の把握の継続に努め、さらなる管理状況の把握を行う必要がある。

④マンション管理適正化指針に基づく助言・指導等

- ・本調査により得た情報を踏まえ、管理組合が十分に機能していないと考えられる場合は、マンション管理適正化法に基づき、国及び本市マンション管理適正化指針に則して管理組合の管理者等に対して必要な助言・指導を行うことが可能である。また、管理組合の運営が管理適正化指針に照らして著しく不適切であることを把握した場合は同法に基づく勧告を行うことが可能である。