

## 「管理費等の中長期シミュレーション（2021）」アンケート結果

本年5月に実施した標記アンケートの集約結果を下記のとおりご報告いたします。  
理事会及び関係委員会では、引き続き管理費等の将来的なあり方について検討してまいります。  
アンケートにご協力いただき有り難うございました。

なお、自由記述欄の①～⑤は、それぞれの番館にお住まいの方のご意見となります（①：1番館 ②：2番館  
③：3番館 ④：4番館 ⑤：5番館）。

## 記

問1 現在お住まいの番館をお答えください。

	1番館	2番館	3番館	4番館	5番館	合計
○ 戸数	131	112	188	58	114	603
○ 回答数	25	19	41	21	20	126
○ 回答率	19.1%	17.0%	21.8%	36.2%	17.5%	20.9%

問2 今回のシミュレーション結果について、ご理解いただけましたか。

	1番館	2番館	3番館	4番館	5番館	合計	(割合)
① よく理解できた	3	4	7	4	2	20	(15.9%)
② 概ね理解できた	20	13	29	14	16	92	(73.0%)
③ 分からない	1	2	2	2	2	9	(7.1%)
④ シミュレーションが不十分	1	0	3	1	0	5	(4.0%)

問3 問2で「④シミュレーションが不十分」と答えた方にお尋ねしますが、その理由を教えてください。

⑤ 細かいパラメーターをどのように設定されたのか分からない
① 次々回の大規模改修時期、金額も含めたシミュレーションにより管理費の検討ができないため
③ 具体性がない
⑥ 4番館、5番館の大規模修繕の見積りが妥当かどうか。
④ 2035年度に修繕するのを2040年度ぐらいに遅らせたシミュレーションが欲しい

問4 将来的に価格改定が必要と思われるものは何だと思いませんか。増額改定、減額改定別でお答えください。（複数回答可）

	1番館	2番館	3番館	4番館	5番館	合計	(割合)
① 管理費	9	4	4	4	5	26	(20.6%)
② 団地修繕積立金	12	8	11	8	6	45	(35.7%)
③ 棟修繕積立金	12	12	20	11	10	65	(51.6%)
④ ルーフバルコニー使用料	1	5	2	2	1	11	(8.7%)
⑤ 専用庭使用料	1	6	4	3	1	15	(11.9%)
⑥ 駐車場使用料	1	4	3	2	3	13	(10.3%)
⑦ 駐輪場使用料	0	3	5	1	2	11	(8.7%)
⑧ ミニバイク置場使用料	0	3	4	4	2	13	(10.3%)
⑨ 自動二輪置場使用料	1	4	4	3	2	14	(11.1%)

増額改定のご意見として「⑥大型ワンボックス車」というご意見あり

【減額改定】

	1 番館	2 番館	3 番館	4 番館	5 番館	合計 (割合)
① 管理費	0	1	3	1	2	7 (5.6%)
② 団地修繕積立金	0	0	0	0	0	0 (0.0%)
③ 棟修繕積立金	0	0	0	0	0	0 (0.0%)
④ ルーフバルコニー使用料	0	0	1	1	1	3 (2.4%)
⑤ 専用庭使用料	0	0	1	1	0	2 (1.6%)
⑥ 駐車場使用料	3	1	11	3	4	22 (17.5%)
⑦ 駐輪場使用料	0	1	6	0	2	9 (7.1%)
⑧ ミニバイク置場使用料	0	1	5	0	1	7 (5.6%)
⑨ 自動二輪置場使用料	0	1	4	0	1	6 (4.8%)

問5 今回のシミュレーションでは、2035年度の大規模修繕で複数の番館で棟修繕積立金の不足が予想されていますが、棟修繕積立金の増額をどう考えますか。

	1 番館	2 番館	3 番館	4 番館	5 番館	合計 (割合)
① 早急に増額すべき	8	5	19	8	6	46 (36.5%)
② 不足が見込まれる10年ぐらい前に増額すべき	8	10	10	3	8	39 (31.0%)
③ 不足が見込まれる5年ぐらい前に増額すべき	5	2	9	4	0	20 (15.9%)
④ 大規模修繕の際に不足額を一括で徴収すべき	1	1	1	0	1	4 (3.2%)
⑤ その他	3	1	1	6	5	16 (12.7%)

(その他の意見)

④ 増額しない方法を検討して欲しい
④ 支出をおさえられるところを検討し、不足とにならないよう計画すべき
⑤ 不動産価値よりも生活が優先されるべきなので、最低限の補修で計画を見直すべき
② 4、5番館の大規模修繕を3～5年程度延期した場合を検討してみる。
⑤ ④か③
① 必要な費用のシミュレーション不足。コストダウン優先
⑤ ②か③
③ 1～3番館の余剰金を4、5番館の不足に充てる。優先順位の再考を求む
④ イースト全体の問題だから棟の垣根を越えて全棟で調整すべきである
① ①か⑤ ある程度は予測できたこと。10年以上前より議論が必要で、その時期から増額すべき。
⑤ 何とも言えない
④ 増額すべきでない(専有面積に応じた公平額を団地積立金で徴収すべき)
① ②か③
④ 以前から不足が予測できていたのに設備更新にかかる支出を抑制することなく、より高額な設備購入を決めたのはなぜですか
⑤ ②か③
④ 大規模修繕の時期を4番館は遅らせるべき

問6 棟修繕積立金を増額する場合、負担増は月額幾らぐらいまでが妥当だと思いますか。(当然のことながら、月額の負担を軽くするには、早めの対応が必要になります。)

	1 番館	2 番館	3 番館	4 番館	5 番館	合計 (割合)
① 1,000円ぐらい	11	11	18	5	7	52 (41.3%)
② 3,000円ぐらい	12	5	13	8	9	47 (37.3%)
③ 5,000円ぐらい	2	2	4	1	0	9 (7.1%)
④ 10,000円ぐらい	0	0	0	2	0	2 (1.6%)
⑤ その他	0	0	5	4	4	13 (10.3%)

(その他の意見)

④ 増額すべきでない
⑤ 現状の収支で積立を見直し
① 必要な費用のシミュレーション不足。コストダウン優先
③ 増額には反対

その他

⑤	必要な額
③	①か②
③	番館ごとの不足レベルによる
④	①か②
④	1500円
③	必要な額
⑤	何とも言えない
④	増額すべきでない（専有面積に応じた公平額を団地積立金で徴収すべき）
⑤	増額を出来るだけ早く始めたとして不足分が解消される最低額
④	4、5番館は新築年が遅かったかと思いますが、1～3番館と同じ35年に大規模修繕をするのでしょうか。番館ごとの1戸あたりの負担額はどのくらい差があるのでしょうか。（4、5番館は数年前にも値上げをしたかと思いますが。）団地修繕積立金や1～3番館は35年度もプラスになっていますので、当該金額を4・5番館に割り当てることはできないのでしょうか。
④	見ため（景観・草木花・水・噴水）も大切だが、昨日（清潔・安心・安全）あつてのことと考えます。収入を増やす前に支出を減らす検討を頂けるとさいわいです。
④	すでに4番館は戸数が少ないこともあり、棟修繕積立金が他の番館より多いときいています。負担のあまりかからない方法の検討を望みます。
⑤	自転車、バイク駐輪場の補修、特に自転車は電動自転車用に費用がかかるので電動利用者の負担を増やすべき。自動車は自動車離れが進んでいるので駐車場代を下げてでも維持すべき。エレベーターの保守代に費用がかかるため、2F以上はエレベーターを利用するので2F以上は使用料を徴収し、保守代に回せば良いと思う。
⑤	積立金不足が分かっているのなら、初めに対処して欲しい。一時に多額は出せない。
②	特になし
②	一部の費用等を増額し、他の費用等を減額すると不公平に感じられる場合が生じます。この為、価格改定については、すべての費用等を少額づつ増額すべきと考えます。
③	マンションの修繕積立金は、平均より当マンションは安価。平均まで値上げすべき
①	中庭にゴミやたばこの吸いガラ等が結構落ちている。住居者の意識が問題かと。駐車場内移動でも行儀の悪い方が多い
①	管理費等の中長期シミュレーション結果について、物価上昇や人件費上昇及び経年による修繕費費用の増加等を考慮されているようですが、別途詳細を教えてください。また、将来の工事費用増加はどの程度考慮されているのでしょうか。
①	前回の大規模修繕は費用の割に内容が伴ってないと思う、安かろう悪かろうと評判の長谷工らしさが出ている。コンサル料は本当に必要だったのか？削減できるコストはいくらでもあるのではなかったのか。その反省があれば、大層に値上げを検討することもないのではなからうか。
③	カーシェア誘致による手数料、駐車場代収入（駐車場契約車減少リスク有り）
②	5番館は4番館並みに修繕積立金を早急にUPすることが必要ではないか？と表を見て思いました。
③	機械式駐車場は可能な限り早期に平面化し、維持費用が発生しないようにした方が良い。駐車場利用者が減っているのに、これ以上、前期駐車場に出費する必要はないと思います。
③	どの棟がいくら不足するのか説明が無いため増額負担額がわかりづらい
③	管理費等の増額ありきではなく、支出の見直し等により一般会計の余剰金を増やし特別会計への振替金を上げることにより棟修繕積立金の改善を図るべき
⑤	3番館、5番館にはクラブハウスがある。5番館の大規模修繕工事費の屋上や外壁の修繕費用の3%程度は団地修繕積立金で負担する必要があるが考慮されていますか。3番館も同じ。
③	どのくらいの費用がかかり、管理費、修繕積立金が不足するのか。詳細なものを全戸配布してほしい。（長期修繕計画書など 将来 30年程度）
②	特にありません。いつもありがとうございます。
⑤	管理費未払いが続く場合、ペナルティで倍額支払う等を検討
⑤	何故、4、5番館は不足になるんですか？直近の修繕費が①～③より高額だったとか。

その他

③	一括や直前の大幅増額は退去にもつながらないでしょうか、早目に小額を増額して薄く長く積み立てた方がいいと思います、細かい試算をしてくださる修繕検討委員会の皆様ありがとうございます。5/12朝日新聞の「老朽化するマンション」という特集を読み、人事じゃないなあと感じていたところでした。
③	駐車場の平面を増やして欲しい
①	空き駐車場をマンション居住者以外からも貸し出す。財源にする。
②	問4の④、⑤は増額に伴う検討の余地がない。⑥～⑨は各家庭で見直すことができるのと、特に⑦⑧⑨は不要な契約を見直す良い機会になるのでは。
③	収入策（ex 屋上を太陽光発電事業者に貸し出すとか）も考えてもいいかも
③	35年度の1番館の棟修繕積立金だけが多い残高の印象あり。間違ってますか？
③	大規模修繕は予算の範囲内ですむように検討してほしい。
③	棟修繕は各番館の積立金でまかなわれるとの理解でよいですか？ 1～3番館の積立金が4、5番館に流れることはないと考えてよいですか。
①	年金が少ないので負担は軽くしていただきたいです。
④	現状を踏まえて、経常的な経費や設備関係の投資について、今一度見直す必要があると思います。サービスや快適さのレベルダウンも甘受せざるを得ない厳しい状況だと思います。
④	駐車場収入が大きい、いびつな構造なので是正すべきだ。駐車場の修繕積立に必要な額に減らし、他の修繕積立を増やす妥当な形へ
④	棟修繕積立金につき、説明では「各戸の専有面積により算出」となっているが、一戸当たりの徴収額を見ると必ずしもそうではなく、専有面積よりは各棟の戸数により算出されていると見える。まずは説明どおりに専有面積で公平に団地修繕積立金を徴収し、建物容積に応じて分配することが先決である。
④	増額前提のアンケートに何の意味があるのですか。資産価値向上という幻聴にとらわれて、より高額な設備導入（購入）の判断のツケを払わされるのはたまったものではないです。
④	4番館は入居数が少ないため修繕時期は他の番館より遅らせるべき。そうすることで修繕費のマイナスを防げます。今回の終焉において、施工業者の質が低く、雑な仕上げになっている。例えば、ペンキの下塗りが玄関ドアについていたり、ハイサッシについていたり仕上がりが悪い。
③	管理費を滞納されている方はいらっしゃるのでしょうか。金額でどれくらいなど公開してほしいです。その上での増額だと思います。
④	不測の事態に備えて、修繕積立金は出来るだけ確保する方が良く考えます。
③	各戸光回線を希望（インターネットの状況が悪いため）