

アンケートレポート

マンションの 大規模修繕工事に 関する調査結果 2021

マンションラボ

今回のアンケートレポートは、だいたい 10 数年毎に実施される、マンションの大規模修繕工事に関する調査結果です。大規模修繕工事を経験した方々の貴重な意見を参考にしてください。

目次

- 工事情報の共有は、マンション内の掲示と紙の配付が主流
- 困りごと No.1 は「ベランダの片づけ」
- 修繕工事未経験者の知りたいことトップ 3 は「期間」「工事内容」「作業音」
- 工事情報の共有や連絡に紙はもう古い？ PC やスマホでの希望は約 67% も
- 修繕積立金の見直し経験は約 60%、うち 85% 以上が「不足」とも

調査概要	アンケート名	マンションの大規模修繕工事に関するアンケート（2021年）
	実施期間	2021年01月29日（金）～2021年02月15日（月）
	調査方法	インターネットリサーチ
	回答数	2,588名

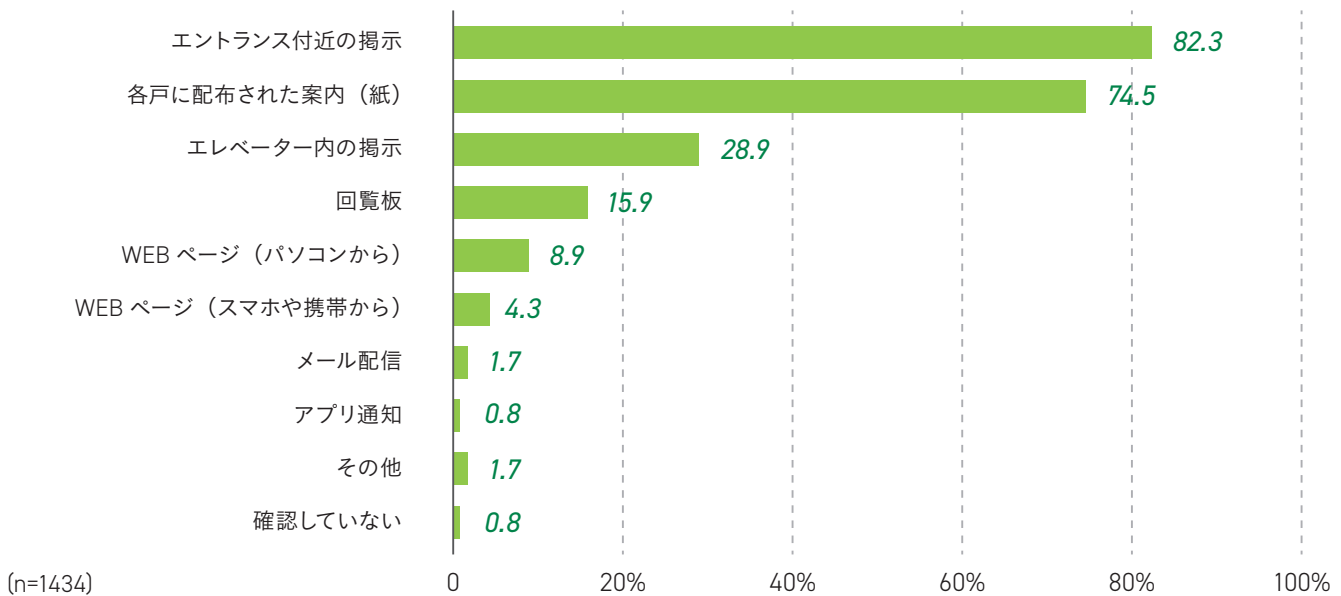
引用の際は、こちらからマンション・ラボまでご連絡ください→ <https://secure.mlab.ne.jp/contact/>

(※) グラフの数字は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、回答比率の合計が100%にならない場合があります。

工事情報の共有は、マンション内の掲示と紙の配付が主流

今回のアンケート回答者は、築10年～20年未満のマンションにお住まいの居住者が約70%。大規模修繕工事を実施したことがある・実施中のマンションにお住まいの方は、約56%の1,434人でした。

Q 大規模修繕工事の期間中に、翌週の工事日程や注意事項などの情報はどこで確認しましたか？（複数選択可）



大規模修繕工事中は、洗濯物が干せない日・大きな工事音が出る日・塗装の臭いが強い日などには、施工会社から居住者へ事前に工事情報が提供されます。

これらの情報は、どの居住者も必ず目にする場所としてエントランス付近の掲示、および各戸に紙を配付する、その両方で情報共有を行うのが大多数のようです。WEB やメールの活用はまだ少数。その他に、テレビの空きチャンネルを利用して工事情報を案内していたマンションもありました。

洗濯物を干せる時間帯情報が提供されたことがよかった。

騒音の出る工事についてあらかじめ連絡に回ってから、工事に取り掛かっていた。

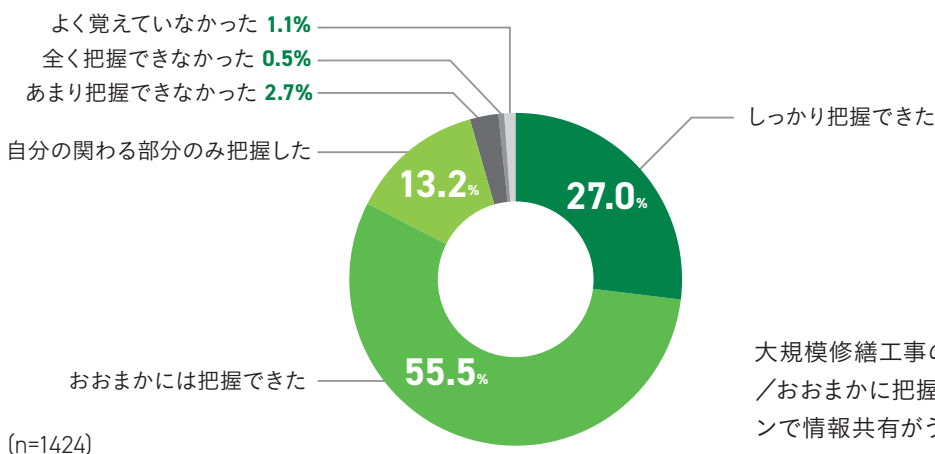
近隣にあらかじめよく説明してくれたので、苦情などもなくてよかった。



ラボ研究員

こんな風に事前の情報共有が徹底されていると、居住者にも心積もりができて、工事全体に好印象を与えることができます。施工会社の情報共有システムが、居住者の不安を軽減する結果につながるんですね！

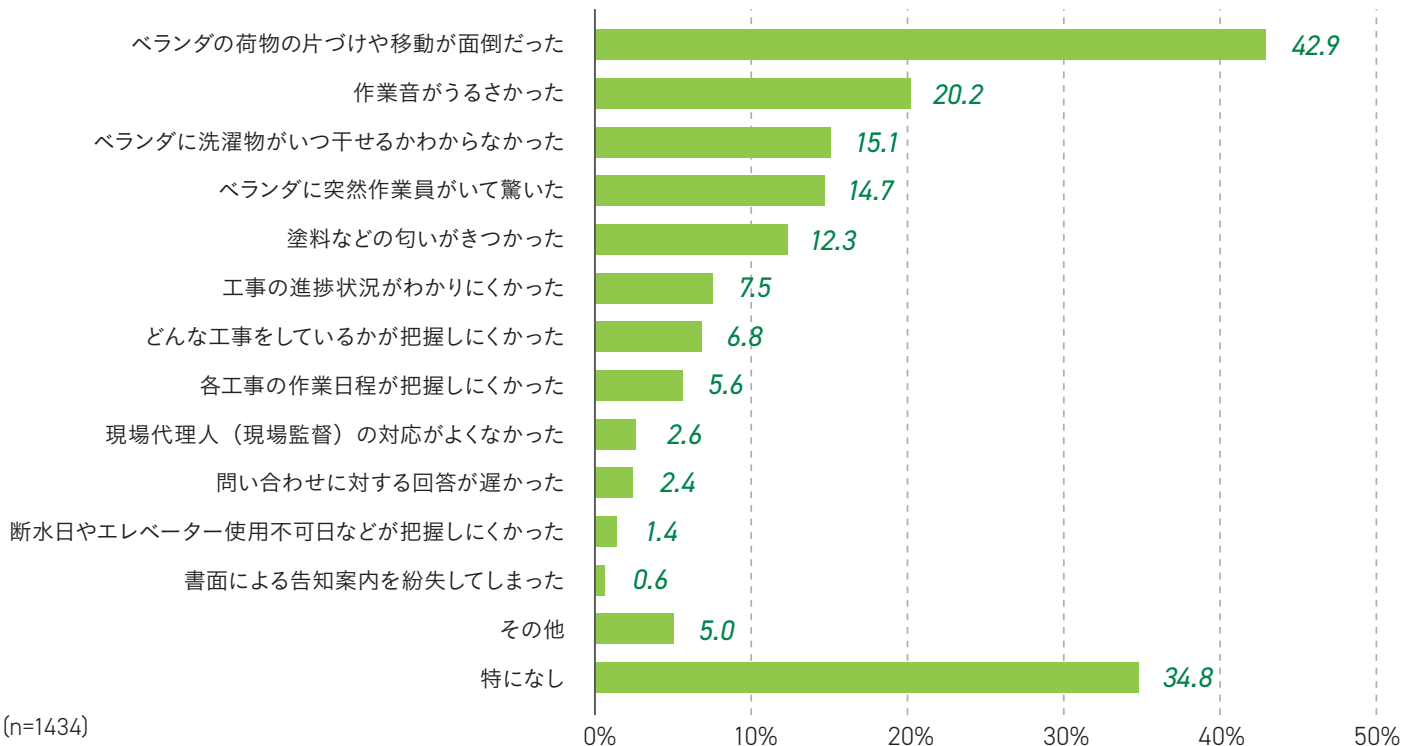
Q 大規模修繕工事の詳細な内容について、しっかり把握できましたか？



大規模修繕工事の詳細な内容については、82.5%が「しっかり／おおまかに把握できた」という回答となり、ほとんどのマンションで情報共有がうまくできていたようです。

困りごと No.1 は「ベランダの片づけ」

Q 大規模修繕工事の工事期間中に困ったことはありますか？（複数選択可）



工事期間中の困りごとトップ3は、「ベランダの荷物の片づけ」「作業音」「洗濯物」でした。皆さんの経験談もあわせてご紹介しましょう。

1位 ベランダの荷物の片づけや移動

- ▶ ベランダのタイルの片づけと再施工が悩み。
- ▶ ベランダの荷物等撤去が一番難題。

2位 作業音

- ▶ 予想以上に音が大きくて辛かった。
- ▶ 騒音の出る工事について、あらかじめ連絡に回ってから工事に取り掛かっていた。

3位 洗濯物がいつ干せるかわからなかった

- ▶ 洗濯物が干せないのが不便。
- ▶ ベランダの洗濯物が干せない日を忘れて干してしまった時、影響のある時間帯を教えてくれて助かった。

一般的な大規模修繕工事は、共用部であるベランダも工事します。ベランダにある荷物やウッドデッキなどは、工事前にすべて撤去して移動しておく必要があります。また、工事内容によっては網戸を撤去することもあります。施工会社によっては、ベランダの不用品回収サービスや、観葉植物の一時保存場所を設けてくれることがあります。工事開始前に事前確認しておきたい点です。

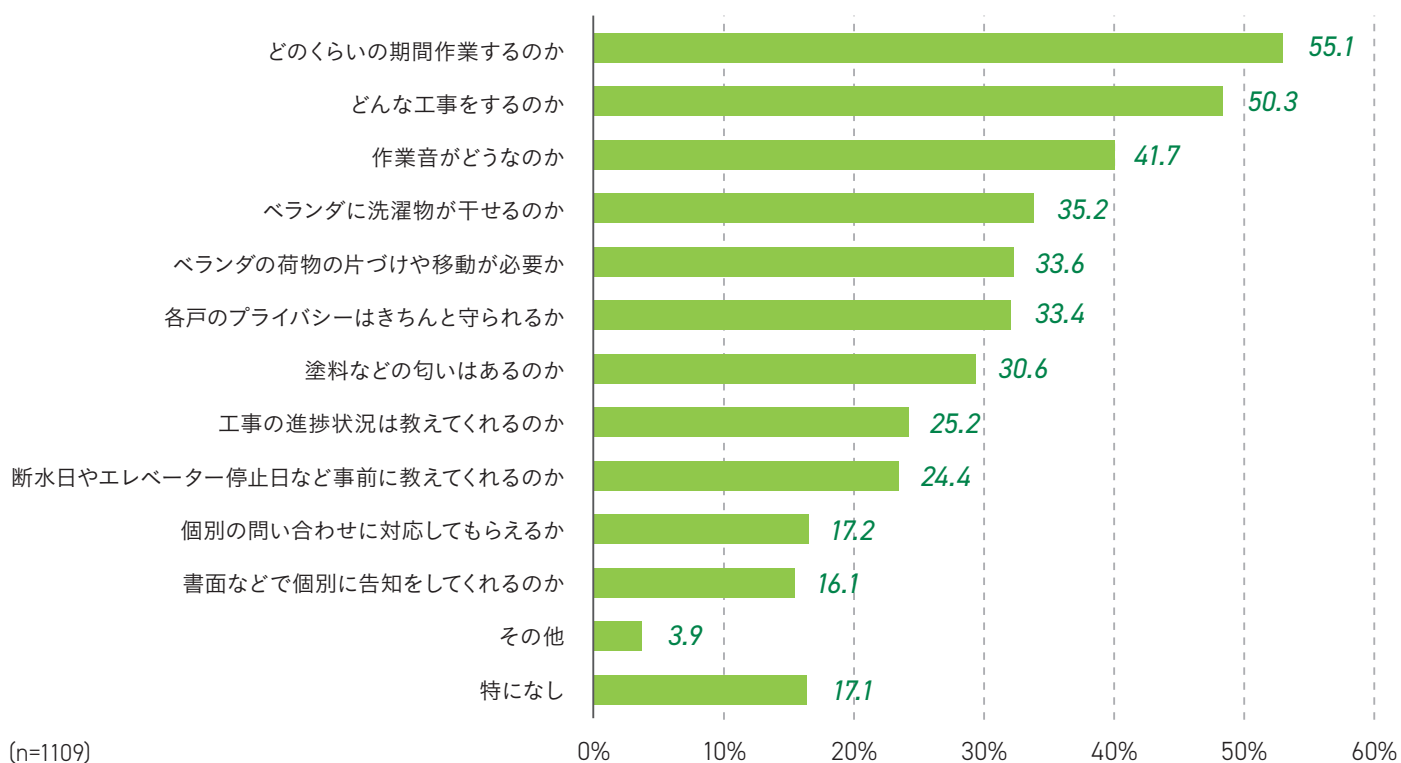


ラボ研究員

すでに大規模修繕工事を体験した居住者のお悩みは、これから工事を始める居住者にとっても役立ちそうです。トップ3の困りごとについて、施工会社に事前確認しておくとういことです。

修繕工事未経験者の知りたいことトップ3は「期間」「工事内容」「作業音」

Q 今後、大規模修繕工事が実施される際に知りたいと思うこと、不安に思うことがあれば教えてください。(複数選択可)



大規模修繕工事の未経験者 1,109 人を対象に、知りたいことを聞いてみたところ、以下が上位となっていました。

1位 工事期間 **2位** 工事内容 **3位** 作業音 **4位** 洗濯物情報 **5位** ベランダの荷物

施工会社に対して不満を感じた点では、「特になし」という回答が約 76%と大多数でした。工事への満足度が高い理由は、施工会社の対応力にあるようです。

丁寧な説明、修繕箇所の確認見学をさせてくれた。

初めての大规模修繕工事で管理組合が不慣れで文句ばかり言っていたが、それらを受け止めて対応してくれた。

わずかですが、「プライバシー対策」「作業員の仕事ぶり」「作業員の対応・態度」について改善してほしいという声もありました。

隔週で土曜日を休日にしてほしかった。

全体を管理する管理者がいなかった。

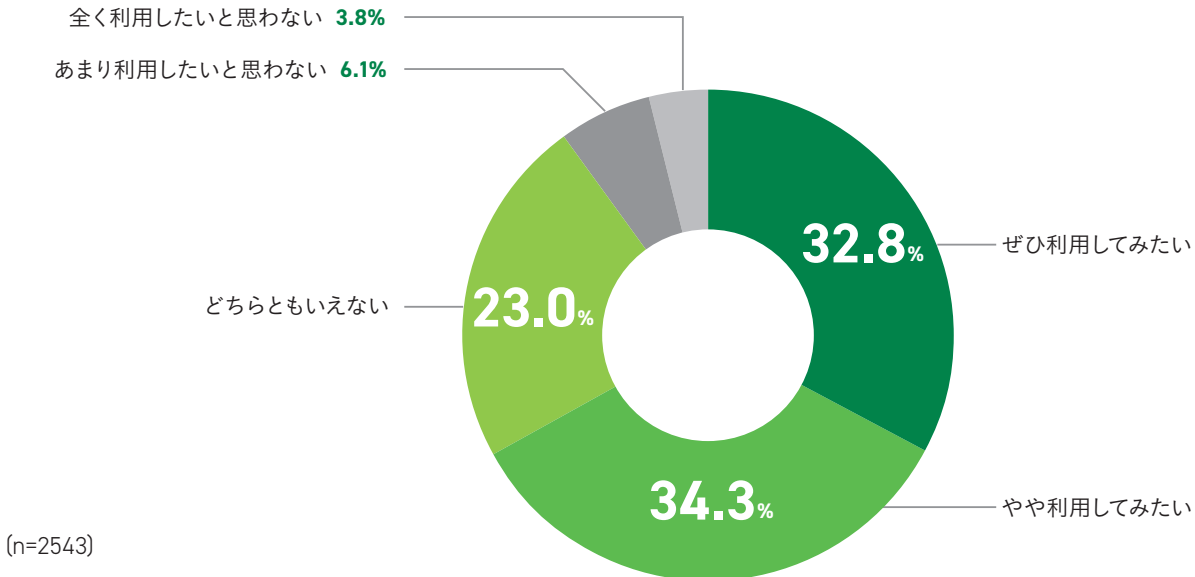


ラボ研究員

これから工事を予定している管理組合は、施工会社と相談して、上記のトップ 5 の知りたいことをわかりやすく居住者に共有するとよさそうです。また、作業員さんの対応も注意したい点ですね。

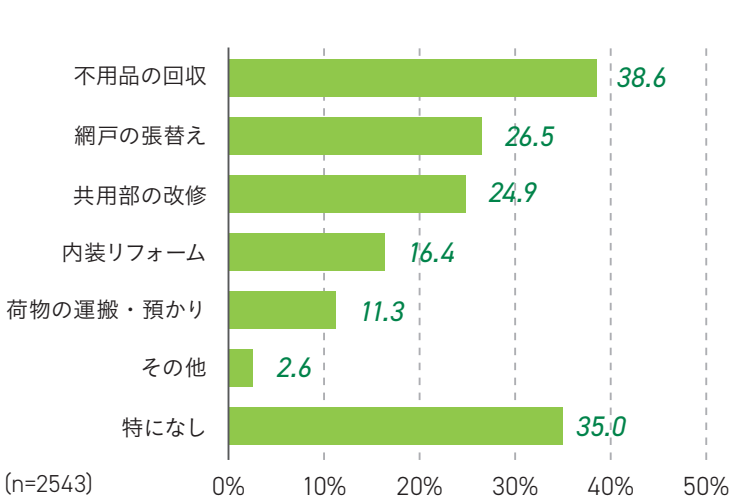
工事情報の共有や連絡に紙はもう古い？ PC やスマホでの希望は約 67% も

Q 今後、大規模修繕工事が実施される際、パソコンやスマートフォンで工事内容や日程、居住者向けのお知らせ（断水やエレベータ停止など）が、いつでも確認できるサービスがあったら、利用してみたいと思いますか？



回答者 2,543 人全員に、パソコンやスマートフォンで工事情報がいつでも確認できるサービスについて聞いてみたところ、約 67% が利用を希望。スマホが主流となったいま、掲示板や紙での情報共有以外に、IT 利用も視野に入れていく必要があるようです。

Q 大規模修繕工事の際、同時に施工会社をお願いしてみたいと思うサービスはありますか？（複数選択可）



さらに大規模修繕工事の際に、同時にほしいサービスについて聞いたところ、「不用品の回収」「網戸の張替え」「共用部の改修」などがトップ 3 でした。その他の回答では、以下のようにふだん自分たちでできないことへの希望が目立ちました。

外側からできない窓拭きなど。

網戸や 24 時間換気ファンの修理対応など。

空調とかで、ふだん正常かどうかわからない設備部分の検査も一緒にやって、団体割引みたいに安く修繕していただけたらよい。

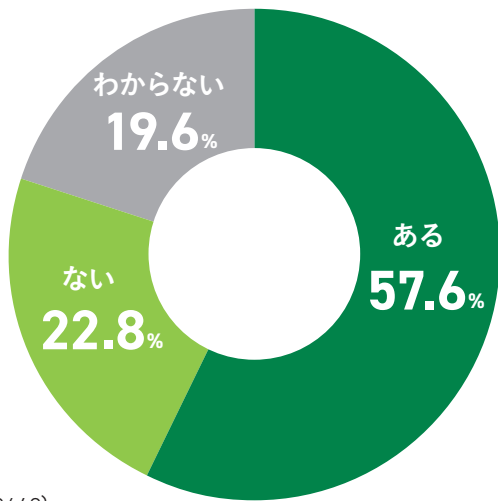


ラボ研究員

工事のついでに、ふだん気になっている箇所もオプション対応できれば、居住者の満足度も上がるはず！ さらに集住メリットで安価に対応してもらえると嬉しいですね。

修繕積立金の見直し経験は約60%、うち85%以上が「不足」とも

Q 現在お住まいの(あるいは所有する)マンションで、過去に修繕積立金の見直しが行われたことはありますか？



(n=2460)

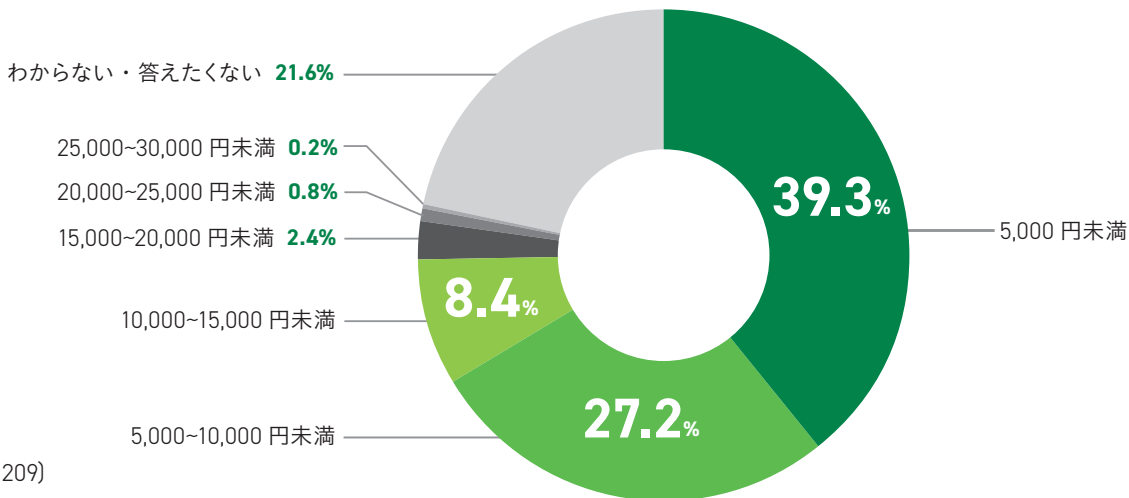
大規模修繕工事は、マンションの修繕計画や予算を見直す重要なタイミングです。今後の積立金を見直したり、修繕積立金が不足していて一時金の徴収を行ったりすることもあります。アンケートを見ると、約60%近くのマンションが過去に修繕積立金を見直しています。

修繕積立金を見直した理由トップは、「当初設定の修繕積立金では将来的に不足することがわかったため(月額増額)」(85.3%)でした。

新築入居時の長期修繕計画は25年先までだったが、12年後の大規模修繕を実施した際に、40年先まで計画の期間を延長して積立金(将来の値上げ含め)を見直した。

本当に新築当時の予定に沿って、すべて工事する必要があるのか?という議論になった。

Q 当初設定の修繕積立金より、月額どのくらいの増額になったか教えてください。



(n=1209)

見直しに伴った月額修繕積立金の増額は、「5,000円未満」増額が最も多く、次に「5,000円~10,000円未満」増額でした。毎月の出費なので、10,000円以上の値上げは居住者にとっては大きな負担です。

今後の積立金不足が予想され、値上げ検討中。

管理費の減額があったため、その分を修繕積立金に回し管理会社からの徴収額の変更をしないことにした。

新築入居時の長期修繕計画は25年先までだったが、12年後の大規模修繕を実施した際に、40年先まで計画の期間を延長して積立金(将来の値上げ含め)を見直した。

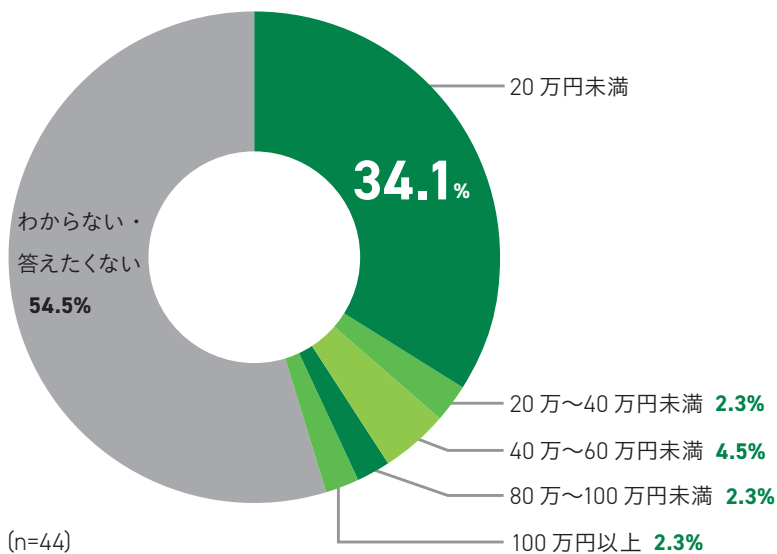
当初の計画が不十分だった、消費税の増税や物価・人件費の上昇など社会情勢が変化したということもあり、将来を見据えて修繕積立計画を考えていく必要があります。



ラボ研究員

大規模修繕工事をきっかけに修繕積立金を見直すマンションは多いですが、突然値上げを迫られても困るのが居住者の本音です。建物をどんな風に維持していくのか、計画の詳細や具体的な見通しをみんなで共有することも重要ですね。

Q 大規模修繕工事の費用としての一時金の徴収で、総額どのくらいの金額を支払いましたか？



一方、積立金そのものが不足していたため、大規模修繕工事実施に伴って一時金を徴収するマンションもあります。一時金を徴収したマンションでは、「20万円未満」の一時金が最も多いものでした。これはかなり大きな負担ですので、管理組合での十分な話し合いが必要です。

月額が上がったが、
予定されていた一時金はなくなった。

何年かごとに増額するか、一時金を徴収するか、
もう一度アンケートをとった。

別枠で一時金ウン十万円の徴集はやめてほしい。
月割りで徴収してほしい。



ラボ研究員

「20万円未満」という一時金の支払いは大きな出費です。積立金の増額によって、一時金を回避する方法もあるので、この機会に居住者全員で大規模修繕工事について、しっかりと学ぶ必要があります。

また、工事費の金額についての声もありました。

相場がわからないので、適正かどうかわからない。

タワーマンションの修繕費用のイメージがつかず、
適正なのかわからない。



ラボ研究員

上記のように「工事費の適正価格がわからない」という意見も多く、施工会社の選定方法も含め、わかりやすく学ぶ機会が必要なのだと痛感しました。大規模修繕工事については、これからもマンション・ラボで研究していきたいと思えます！

● まとめ

マンションの大規模修繕工事は、施工会社の選定、予算、工事内容、工事期間中の居住者との情報共有やスムーズな進行など、理事会がやるべきことがたくさんあります。また、協力して長期間の工事を推進する施工会社との関係も重要です。

アンケートでは、修繕積立金について、「高いとは思いますが資産維持のためには仕方ないと思う」（約42%）、「資産維持のためには、適正な金額だと思う」（約37%）と、大多数の居住者がその重要性を理解していました。居住者と理事会役員とで一致協力して進めていきたいものです。



修繕工事支援サービス SHUZEN.INFO が
両者のお悩みを解決します。

マンションの大規模修繕工事に特化した Web システム
「修繕工事支援サービス SHUZEN.INFO」もあります。

修繕工事支援サービス SHUZEN.INFO
<https://www.tsunagunet.com/bizsolution/shuzen.html>