

ゲストルームA 修繕に関するアンケート 質問・コメントと回答

2025.02.15.

ミッドスクエア管理組合/住宅部会

#	ご質問・コメント	回答
ゲストルームAを改修しなくて良いと回答された方のコメント		
1	クロス部分は補修で良いのではないかな	⇒理事会にて総合的に検討した結果、まとめて修繕する方向となりました。
2	{剥がれたりしている部分、スライドバー設置}は実施すべきと思う。	
3	利用していないため（1度も）	
4	このゲストルームをもっとグレードをあげたところで全く意味がないし、お金が余って困って いて使うところがない場合でもこの部屋を今どうしても修理すべき状況にない。お金の使い道 がないので仕方なく実施するとか考えられないし、これを実施するなら費用を負担するの は絶対にごめんこうむる。がまんできない程劣化していないではないか。工事費を負担する のはどうしてもやりたい役員の方々が自分達だけの負担で実施していただきたい。最尤も らしい理由はいくらでもつけられるのでもっと慎重になってもらいたいです。	⇒住民の方からの投書が発端です。お金が余っているからやる、ということではありません。
改修についての自由記述コメント		
5	・クロス貼り替えについて、玄関のタイル(壁)が寒々しく感じるので可能であれば変えてほ しい ・ソファが座ると沈み込み、古いようなので買い替え希望	⇒ゲストルームAの備品については改めて調査の上、改善の検討をいたします。
6	レースカーテンが切れている？	
7	ベットも古いので買い替えた方がよい	
8	クロスについては、修繕の必要なリビング天井のみでよいと思いますが…	
9	ゲストルームはの現状を見ていないのでどの様な状態なのか分からないが、若干の苦情と のことであれば、部分修理で良いのではないかな	
10	ゲストルームBは修繕箇所がないとはいえ、劣化するのは時間の問題なので修繕するなら 同時に作業をしてほしい。Bの方の作業と同時にしないと見劣りしてしまうこと。2室同 時なら修繕費も安価になる可能性あり。	⇒今回は元々の発端がゲストルームAをご使用の方からの投書によるものですが、このア ンケートを通じて、ゲストルームBに対するコメントもいくつかいただきましたので、今後検討 いたします。
11	ゲストルームBも含めて定期的に修繕をおこなう体制を整えるべきと考えます。備品に関 しても時代に応じた改善・改良が必要で、その予算を使用料金から適切に負担すること が好ましいと考えます。	
12	Bの方は、どうなのでしょう？	
13	ゲストルームBのエアコンの効きが悪い。床のカーペットの汚れが激しい、壁紙が破れてい るなど、そちらの修繕を優先すべき	
14	1Fのトイレをリフォームしてほしいです。	⇒1階の共用トイレについて、しばしばご指摘の投書をいただいております。こちらは主に清 掃業者への強化を働き掛けておりますが、修繕のご要望が多ければ検討いたします。
15	次回の大規模修繕では項目に入れてほしいです。	⇒次回の大規模修繕工事は、2038年を計画しております。また、大規模修繕工事は主 に足場が必要になる屋上防水、外壁確認と修繕、等を総合的に実施する工事です。そ れ以外の修繕は都度実施の方が効率的であり、柔軟に対応できますので今後もそのよ うな区分けで進めたいと考えます。
16	・レベルをたもつために必要 ・部屋の点検リストを作成 宿泊者に使用後に記入してもら う。	⇒ご指摘のとおり、使用者側のマナーが問われる面もあります。使用後のご自身による チェックなどは今後検討いたします。
17	工事費を利用された方が負担することは良いと思います。	⇒受益者負担が原則ですので、気持ち良くご使用いただき対価をご負担いただくよう考 えております。周辺の宿泊環境も見ながら引き続き資産価値の維持に努めます。
18	修繕するのであれば、利用料をもっとあげて、その分で修繕すべき。	
19	利用者があるのでですから修繕はすべきと思いますが、あくまでも共有設備なので、使用前 使用後のチェックや状況によっては利用者の負担も考えるべきだと思います。	
20	自分の所では、まだゲストルームの使用がありませんが、今後、大切な客人やら友人（海 外からの）、両親を呼ぶ時に、あまりみすばらしい部屋では恥ずかしいです。早い修繕を 望みます。	⇒主旨ご賛同いただき、ありがとうございます。今後もよろしくお願いいたします。
21	より快適な滞在のため、必要な修繕は行っていくべきだと思います。	
22	今回の修繕内容に限らず、古くなった所は修繕をきちんと行っていき、価値を保つべきと 思う	
23	最低限のメンテナンスと思われます。	
24	理事の皆様に一任いたします。	
25	アンケートの実施ありがとうございます。資産価値向上のためにも実施すべきと思います。	
26	清掃の方のサポートありがとうございます。引き続きよろしくお願い致します。	
27	ゲスト用なので、気持ち良く泊まってもらいたい。	
28	利用をちゅうちょしてしまう（現状）、資産の重要な部分ととられます。	
ゲストルームAの使用料改定案についてのコメント		
29	・修繕費用と従前及び今後の採算の内訳をご教示下さい。・他の利用料金を払う施設 も同様の値上げ等可能性はありますか。施設ごとに採算がとれるようにしているのでしょ うか。・他の施設も合わせて、収支の内訳や利用料金も含めてご教示いただけると助かり ます。	⇒修繕費用は今回約100万円を見込んでいます。第17期（2024年度）のゲスト ルームA/B合計は、収入が約261万円、支出が約167万円、収支は約94万円のプ ラスでした。 ⇒共用施設毎の維持費等はゲストルーム以外は配賦がなされておらず今後の課題と認 識しております。
30	1000円アップの内訳、Bは改定しなくともよい根拠を示して欲しい。そのうえでならば検 討の余地が出てくると思うが。	⇒利用料金は管理規約集の「ゲストルーム使用細則」に記入されておりますので、そちら をご確認ください。
31	値上げの理由と1000円の価格改定額の根拠は…？たとえば共有部だから全員で負担 ではなく、利用者が負担という考え方なのではないか。	⇒基本料金（2名一泊）を25%改定することにより、今後は5～10年毎の部分修繕 費用を賄えると考えております。「5～10年」はクロス類・カーペット類の耐用年数を参考 に考えております。 ⇒ゲストルームBについては今後現状を確認し、修繕実施可否やその時期を検討して参 ります。 ⇒原則的には受益者負担の考え方です。これまでのゲストルーム収入は住宅部会の収 入に計上されており、今回の修繕費用もそちらから賄われます。