

報道関係者各位


 不動産の達人
株式会社さくら事務所

住民アンケートと収支データが導く合意形成プロセスの重要性 マンション機械式駐車場——住民の54%が突きつけた"更新ありき"への異議

個人向け総合不動産コンサルティング・ホームインスペクション（住宅診断）、マンション管理組合向けコンサルティングを行う“不動産の達人”株式会社さくら事務所（東京都渋谷区／社長：大西倫加）は、機械式駐車場の更新時期を迎えたマンションにおいて、住民アンケートと収支シミュレーションを実施し、「更新ありき」では見えてこない需要の実態と、管理組合が直面する意思決定の課題について発信しました。本件に関するお問い合わせ・取材のご依頼がありましたら、お気軽にご連絡ください。

平置き満車、機械式は7割台 ——稼働状況に見るミスマッチ

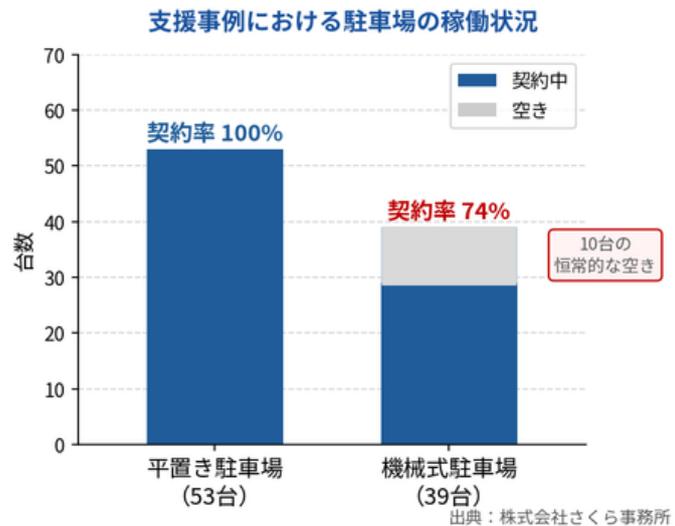
築25年前後のマンションが直面する「機械式駐車場の更新問題」。費用は試算値で数千万円規模にのぼるケースもある。支援事例では約5,000万円超の試算が出ており、問題はその費用に見合う需要があるかどうかだ。支援事例では以下の状況が確認された。

- 平置き駐車場：契約率ほぼ100%
- 機械式駐車場：契約率7割台（中段・下段で恒常的な空き）

年間の使用料収入と維持管理費はほぼ同水準で、日常運営では利益が出にくい構造だ。

機械式を使わない・使いづらい理由として、住民からは「所有する車が入らない」「出し入れが不便」「技術的に使用する自信がない」などの声が上がった。住戸数に対する台数の100%確保についても「必要ない」が56.3%、「わからない」が20.3%、「確保すべき」という意見は23.4%に留まった。

自由記述でも「高齢化で車を必要としない人が増える」「適切な台数に見直すべき」との声が多数を占め、カーシェア導入を求める声（36%）も一定数あった。設備仕様が現在の暮らし方に追いついていない実態が浮き彫りになっている。



問うべきは「何を更新するか」ではなく「更新すべきか」

更新方針では「現状維持で更新」はわずか11.9%。8割超が現状維持に否定的だ。

- 撤去・平面化（埋め立て）：54.2%
- 台数を減らして拡張更新（大型車も入るよう作り替え）：33.9%

コスト試算でも差は歴然。

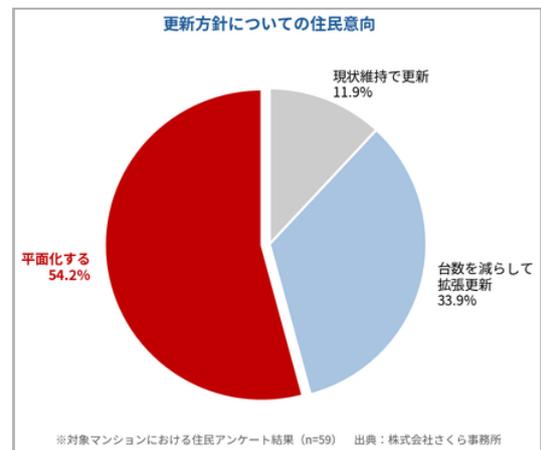
- 現状維持で更新：約5,000万～6,000万円（別途、保守・修繕コスト）
- 撤去・平面化：初期費用として約1,400万～2,000万円（年間維持費ほぼゼロ）

平面化後の収容台数は13～15台に減少するが、複数台契約世帯の整理や近隣月極駐車場の活用により、1台目需要はカバーできる見込みだ。

<納得感のある合意形成のために検討すべき3つのプロセス>

- ① 実態調査：現在の稼働率だけでなく「なぜ使われていないのか」を分析
- ② アンケートの実施：居住者の「将来の利用意向」を吸い上げ、潜在的な需要を可視化
- ③ コストの見える化：更新費用だけでなく、その後の維持管理費を含めた長期的な資金計画を比較

また、駐車場だけの問題と捉えず、マンション全体の長期修繕計画の中で検討することが不可欠である。



「プロがポイントを伝授！長期修繕計画の無料診断」の詳細はこちら

さくら事務所について

株式会社さくら事務所（東京都渋谷区／社長：大西倫加）は、「人と不動産のより幸せな関係を追求し、豊かで美しい社会を次世代に手渡すこと」を理念として活動する、業界初の個人向け総合不動産コンサルティング企業です。1999年、不動産コンサルタント長嶋修が設立。第三者性を堅持した立場から、利害にとらわれない住宅診断（ホームインスペクション）やマンション管理組合向けコンサルティング、不動産購入に関する様々なアドバイスを行う「不動産の達人サービス」を提供、76,000組を超える実績を持っています。

株式会社さくら事務所

広報室：堤


 東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー101


 press@sakurajimusyo.com


 03-6455-0726


 03-6455-0022


<https://www.sakurajimusyo.com/>