



## さくら事務所緊急検証事例

払う必要のない100万円を負担している場合があります。

## 【警鐘】投資用マンションで外壁タイルの不具合（浮き・剥離）が激増！

投資用マンションで外壁タイルの不具合が急増しています。外壁タイルの不具合の続発は原因を突き止め、必ず是正をしなければいけない非常に大きな問題です。それはなぜか？ 広範囲な外壁タイルの不具合を直すためには、マンションの大規模修繕工事と同じように足場を組んだ上での作業が必須となります。つまり外壁タイルの不具合による修繕には、大規模修繕工事に掛かる費用と同程度の負担になる可能性もあります。そこで、業界初の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）では、今後に警鐘を鳴らすため、「マンションでいま続発する外壁タイルの不具合は、想像を越える大問題」と題したコラムを9月24日（金）に公開。

コラムでは投資用マンションで起こる外壁タイルの不具合の現状分析、不具合によって想定されるコスト算出、そして万が一不具合が見つかった場合に想定しなければいけないことに関して、当社マンション管理士の知見を踏まえ、考えておくべき注意点について解説しています。その内容の一部をご紹介します。

### 投資用マンションの外壁タイル不具合が抱える5大問題

#### 1. 修理コストが大規模修繕工事と同等程度の費用が発生する可能性がある

大規模修繕工事と同じように足場を組む場合、同じぐらいの費用が発生する可能性がある。

#### 2. 第三者管理方式の投資用マンションでは実態が正確に把握できない

原因を調査せず、修理することを決定し、費用負担が発生する危険性。

#### 3. マンション所有時の利回りに深刻な影響が出る場合も

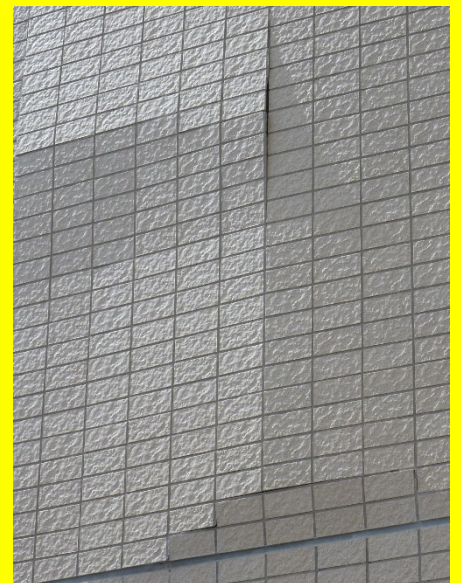
修理費用負担が発生した場合、100万円程度損をする可能性も

#### 4. アフターサービス以外にも交渉の余地が多くある

竣工後10年を過ぎている、交渉の余地は残されている

#### 5. 気がついたタイミングで交渉しない限り、全額負担を負う

たとえ半額負担となっても、全額負担よりは圧倒的に負担が少ないので、気がついたタイミングで動くことが必要。



#### 【コラム URL】

<https://www.s-mankan.com/information/6748/>

#### ■不動産の達人 株式会社さくら事務所■（東京都渋谷区／代表取締役社長：大西倫加） <http://www.sakurajimusyo.com/>

株式会社さくら事務所は「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なう「不動産の達人サービス」を提供、53,000組を超える実績を持っています。