

マンション高嶺の花時代の盲点

タイル修繕費 500 万円が4倍にも?! マンション購入後の「爆上がり出費」リスクにご用心

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）では、**マンション購入後の上乗せコストのリスクについて、当社にご相談いただいた実際の事例と共に公開しました。**詳しくは下記コラムをご覧ください、本件に関する取材依頼やご質問がございましたらお気軽にお問い合わせください。



現在、不動産価格、特にマンションの価格はかつてのバブル期を超え、高騰しています。それに加えて、管理費や修繕積立金といった、マンション購入後のランニングコストも年々上昇傾向にあります。そのような状況下で気を付けなければならないのが、**思わぬ不具合による、修繕積立金の増額という「上乗せコスト」**です。ただし、購入後 10 年目のアフターサービスの内容をしっかりと理解し、活用することで、このような事態を回避することができます。

■最大限活用したい購入後 10 年目のアフターサービス

分譲後 10 年目までの「構造耐力上主要な部分」や「雨水の侵入を防止する部分」にあたる箇所の不具合については、分譲会社や施工会社に無償で修繕してもらうことが可能です。アフターサービスを最大限活用することによって、第一回目の大規模修繕工事の費用を大きく削減することにも繋がります。

■2000 年代後半に建てられたマンションに集中するタイルの不具合

当社に寄せられるご相談内容を分析すると、**2000 年代後半に建てられたマンションのタイルに関する不具合が非常に多い傾向**にあります。その理由として、マンション不況であった 2000 年代後半、施工にかかるコストが圧縮されたことや、2005 年にタイルの施工に関するマニュアルが変更になったことなどが予想されます。築 10 年を控えたマンションの一般的なタイルの補修率は全体の約 2~3%。しかし、**この年代に建てられたマンションの同時期のタイル補修率は、3 倍~5 倍に跳ね上がるケースが見られています。**修繕積立金が特別に上がるリスクをはらんでいることは明らかです。

2008 年築の小規模マンション(東京都杉並区)の事例

大規模修繕工事前に管理会社が実施した一部分の打診による劣化診断では、タイル補修の概算見積りは約 500 万円。ところが、第一回目の大規模修繕工事の際に全面打診を実施した結果、**約 2,000 万円と 4 倍に膨らみました。**コンサルタントが間に入り、アフターサービスを上手く活用できたことで、当初より補修費用が増額した分は、分譲会社負担で工事を行うことができましたが、こちらから申し入れなければ修繕積立金の値上げは必須となっていたことでしょう。

詳しい解説はコラムでご紹介。取材での解説もお受けしております！ <https://www.s-mankan.com/information/7463/>

■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） <https://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、58,000組を超える実績を持っています。

本件に関するお問い合わせは、お気軽に下記までご連絡ください。

株式会社さくら事務所 東京都渋谷区桜丘町 29-24 桜丘リージェンシー101 <https://www.sakurajimusyo.com/>
 TEL 03-6455-0726 FAX 03-6455-0022 広報室：石原・堤 press@sakurajimusyo.com