

報道関係者各位

不動産の達人
株式会社さくら事務所

1フロアで修繕費400万円も！高騰する管理費・修繕積立金へさらに追い打ちが 放置すると数千万円以上の出費につながる意外なマンション不具合

個人向けの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の支援サービスなどを展開する株式会社さくら事務所（本社：東京都渋谷区／代表取締役：大西倫加）は、見過ごされやすいマンションで発生した不具合の補修に関する問題について解説します。分譲マンションの不具合は速やかに管理組合と連携することが重要です。詳しくは下記をご覧ください、本件に関する取材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。

居住していてもジブンゴト化しづらいマンション共用部分の不具合

✓重要：マンション管理会社に不具合を報告しても、**管理会社が補修をしてくれるわけではない**

・分譲マンションでは、共用部も全所有者の共有財産のため、管理組合が自分たちで補修方法を検討するなど解決が必要。

✓マンションで不具合を見かけた場合は、**すぐに管理組合で相談し、場合によっては専門家と相談しつつ適切に補修が必須。**

・発生・発見した不具合の相談先が管理会社だけの場合、分譲会社との利害関係により、本来、アフターサービスで無償補修すべき**初期不具合にも関わらず、管理組合で負担するケースも**。

・初期不具合であることの立証責任は管理組合にあり、管理組合負担で修繕を行うことで長期修繕計画に狂いが生じることも。

実際に発見した場合、すぐに対策が必要なマンションの不具合3選

いっけん地味に見える不具合でも、実際に着手すると数百万円以上の莫大な費用がかかる場合があります。

1. エレベーターを動かすシャフト部分にゲリラ豪雨等で水がたまってしまふ

・エントランスや乗降口から流入するケースと、地下ピットから浸水するケースがあり、気づかずに浸水する場合があります。

・エレベーターの機械室が地下に設けられているケースも多いため、浸水すると甚大な被害を被る場合も。

・過去にあった事例だと400万円ほどの復旧費用が発生し、**3〜4ヶ月分の修繕積立金分の費用**がかかることに。

・機械室が地下の場合、地下で浸水が始まったことがすぐわかるような簡易的な警報装置を取り付けることが必須。



共用廊下の水たまり

2. バルコニーや共用廊下の水たまり

・水たまりが出来ている場所だけ変えても状況は変わらず、フロアごと長尺シートを剥がし、勾配を取り直す必要がある。

・水たまりを本気で改善しようとする、居住している状況で補修することが本当に難易度が高い。

・過去の事例だと**1フロアだけで400万円ほどの復旧費用が発生**。水たまりを安易な補修と判断することは危険。

・水たまりが発生している場合は、2年目アフターサービスで該当事実を指摘して補修してもらう必要あり。

3. 外壁タイルの剥離

・外壁タイルの剥離（浮き）を補修するために必要となる費用は**数千万円規模の費用負担になることも珍しくない**。

・居住者が費用負担をすることになってしまった場合は、1戸あたり50万円近い負担になる可能性もある。

・解決するためには、管理組合で相談のうえ、専門家のアドバイスを仰ぎ、費用負担の改善を目指す必要がある。

・できるだけ早期に解決することが望ましい。

さくら事務所では、マンションの不具合である瑕疵や欠陥トラブルについて、発生した事象の調査から、課題発見時の解決・関係者との調整、さらには将来のマンション売買を見据えた対応まで、**お困りの管理組合を全面的にバックアップするサービス**を用意しております。

さくら事務所の「**マンションの瑕疵・欠陥トラブル解決サポート**」とは？

さくら事務所について

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、71,000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・房本

 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  FAX 03-6455-0022

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