

報道関係者各位

 不動産の達人
株式会社さくら事務所

「とりあえず更新」が招く管理会社任せの思考停止に警鐘 2億円の更新費は妥当か？マンション駐車場問題が突きつける現実

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）は、全国で深刻化する機械式駐車場の「更新コスト問題」について、最新の現場分析と専門家の知見をもとに、管理組合がとるべき実践的なアプローチを発表いたしました。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。



重くのしかかる「機械式駐車場」更新費、2億円超の事例も

- 都市部では、条例による駐車場付置義務に加え、限られた敷地を有効活用するために機械式が採用されやすく、特にその設置率が高い傾向に。
- 築20年以上を迎えたマンションで、機械式駐車場の更新が相次ぐ中、想定外のコストが管理組合を直撃。
- 実例では、120台規模の機械式駐車場で更新費用2億1,000万円という試算も。**
- 多くの修繕計画では、この金額が「見落とされている」もしくは「過小に見積もられている」のが実情。

駐車場の“実利用”と“修繕費”が乖離する現実

- 国交省の平成11年調査では、マンション内の駐車場設置率は平均51%と報告されており、駐車場不足はすでに緩和傾向に。さらに近年の若者を中心とした車離れも進む中で、全区画の既存同一更新を前提とした修繕計画は、実態と乖離している可能性が高い。
- 解体し、平面化・植栽スペースへの転換を行った組合も。実際に、年間のメンテ費が1/10以下になった例あり。**
- それでも“従来通りの更新”が前提になっている長期修繕計画がほとんど。

利害関係を離れた“第三者の目”が鍵

- 駐車場設備の更新をめぐるのは、管理会社や現行メーカーとの間で、メーカー・台数の変更が検討されない前提での意思決定がなされてしまうケースが少なくありません。**
- 実際に、管理組合が内容を十分に精査しないまま、従来通りの機種・台数で更新が進められ、後になって費用の妥当性や必要性に疑問が生じることもあります。
- こうしたリスクを避けるには、「とりあえず更新」という思考停止を脱し、中立的な第三者の専門家を交えながら、「更新」「縮小」「撤去・転用」などの複数案をLCC（ライフサイクルコスト）とともに比較・検討する姿勢が重要。

さくら事務所では、様々なパターンでの提案・比較を行い、組合の合意形成まで支援しています。

[マンションの長期修繕計画の見直しサービスの詳細はこちら](#)



さらに詳細なお話が聞きたい方はお気軽にお問合せください。専門家が事例と共に取材にてお話をさせていただきます。

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、72,000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/>