

報道関係者各位

 不動産の達人
株式会社さくら事務所

中古マンション人気の裏で…修繕計画に潜む静かなリスク エレベーター更新費が10倍に!? 専門家が見た“誤算だらけの実例”

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、中古マンション購入を検討する方向に向けて、「**専門家が実際に遭遇した、キケンな長期修繕計画の実例まとめ**」を公開しました。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。

プロも思わず二度見した！キケンな長期修繕計画、7つの実例

新築価格の高騰で中古マンション市場が活況を呈する中、築30年超の物件では2巡目の修繕期を迎えるケースが増加。長期修繕計画のズレや積立金不足が顕在化し、さらに管理組合の高齢化で合意形成も困難に。**購入後に想定外の出費が発覚する事例も増えています。**

CASE 1：ないはずの設備が“あること”になっている

→ 例：自家発電機が存在しないのに、数百万円の更新費用が計画に入っていた。

CASE 2：“やらなくていい工事”がしれっと入っている

→ 例：錆びにくい部材であるにも関わらず、6年ごとに鉄部塗装工事を計上。不要な工事費が積立金を圧迫。

CASE 3：高額な“窓の交換費”が空欄のまま...

→ 例：戸あたり数十万円の更新費が未記入。将来的に積立不足になる可能性大。

CASE 4：“桁1つ違い”で数千万円の大誤算に！

→ 例：エレベーター更新費用を誤って「2000万円→200万円」で計上。3台分で5400万円の不足に。

CASE 5：借入金返済が長期計画に反映されていない

→ 例：過去に大規模修繕の借入をしていたにも関わらず、返済負担額が一切反映されていなかった。

CASE 6：グラフの計算式が間違っていた

→ 例：PDFデータか紙で受け取ることが多いため、そもそもの計算式が間違っていることに気づけなかった。

CASE 7：そもそも...その計画、もう“期限切れ”！

→ 例：最新版とされる資料が、すでに2年前で止まっていた。更新も修正もされていない状態。

「買ってからの後悔」を生まないために

長期修繕計画の不備は、**管理状態の悪化、積立金不足、資産価値の低下**といった**“負の連鎖”**の引き金になります。一見わかりづらい兆候でも、プロの目からは明らかな“危険信号”です。購入前のひと手間が、暮らしと資産の未来を守ります。

契約前マンション99相談～長期修繕計画アドバイス～



さらに具体的なお話が聞きたい方はお気軽にお問い合わせください。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/>