

報道関係者各位

不動産の達人
株式会社さくら事務所

修繕工事費が過去最高額、10年前の1.5倍 タワマン修繕積立金が新築分譲時の4倍になる衝撃

個人向けの不動産コンサルティングやホームインスペクション（住宅診断）を手がける株式会社さくら事務所（東京都渋谷区／代表取締役：大西倫加）は、インフレによる資材・人件費の高騰などを背景に、入居後に“想定外の修繕費”が発生するリスクが顕在化している現状を受け、購入者が引渡し前に知っておくべきポイントについて発表いたしました。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。

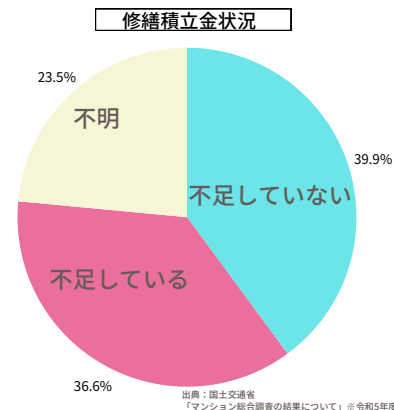
止まらないインフレ— 修繕工事費が過去最高額、10年前と比べて約1.5倍に

タワーマンションの長期修繕計画は、高層構造や特殊設備に加え、インフレや建材・人件費の高騰といった複合的な要因により、その実現性が危ぶまれています。

実際、**修繕工事費が過去最高額**を更新するケースも増えており、**10年前と比べて約1.5倍**に膨らんだ費用項目も見られます。また、**資材費の高騰**も時間差で反映される傾向があり、現在も**20%前後の値上げ通知**が届くなどコスト上昇は続いています。この結果、**積立金が分譲時の設定額の3～4倍に増額**されるケースも確認されており、**資金不足が顕在化**しつつあります。一方でインフレを想定して積立額を見直そうとすると合意形成が難しく、実際に対応できている管理組合はごくわずかです。将来、**本当に修繕が実施できるのか**——いま、その見通しが問われています。

タワーマンション特有の構造的リスクも要因に

- ▶ **特殊かつ大規模な共用設備による桁違いの修繕コストが膨らみやすい**
↳ 豪華な共用施設・機械式駐車場・高速エレベーター・特注サッシなど特殊設備によるコスト高
- ▶ **施工実績と施工業者数の乏しさが生む“高止まり”見積**
↳ タワーマンションは修繕経験が限られているうえ、対応可能な業者も少ない
結果的に、価格競争が働きづらく、見積が高止まり傾向に
- ▶ **超高層ゆえの物理的制約**
↳ 高層階では仮設足場の設置が難しく、修繕の実施が容易ではない
- ▶ **修繕計画の将来性について明確なシミュレーションや検証が十分ではない**
↳ 築50年以降の実態は未知であり、裏付けのないまま進む修繕計画
インフレを見込めば積立額が膨らみ、合意形成が難航する現実も



入居前に知っておきたい“3つのチェックポイント”——修繕費と管理計画の現実

本来、長期修繕計画は住宅ローンと並ぶ「資産形成の基盤」ですが、引き渡し前の内覧会では、室内のキズや汚れの確認、設備の使用説明にとどまり、管理や修繕計画の話詳しく説明されることはほとんどありません。

- ☒ **修繕積立金の設計は適正か**
- ☒ **長期修繕計画は現実的か**
- ☒ **インフレによって将来の修繕計画の見通しはどう変わるのか——**

など外からは可視化できないリスクこそ、**入居前に、内覧会の時点で第三者のプロによる中立的な視点でチェックしておくことが極めて重要**です。「新築だから安心」ではなく、“見抜く目”を持って備えることが、資産を守る第一歩になります。

インフレ時代の住まい選びに「第三者の目」という最も堅実な備えを

<https://www.sakurajimusyo.com/expert/nairan-tm.php>

さらに具体的は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お話し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/>