

報道関係者各位

 不動産の達人
株式会社さくら事務所

インフレ時代の修繕積立金を守る！ マンション大規模修繕コスト削減5つの技とは

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、物価上昇・人件費高騰の影響で高額化する大規模修繕工事に対し、第三者的視点からの「正しいコスト削減」と「注意点」について、専門家の見解を公開しました。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。

コスト削減のために管理組合が検討すべき5つの柱

資材や人件費の高騰により、修繕費用の負担が増す中、「どう費用を抑えるか」に悩む管理組合が増えています。ただし、安易なコスト削減が逆にトラブルや将来的なコスト増を招くケースもあり、正しい情報と判断が今こそ求められています。

①発注方式の見直しが最大の力ギ

- 発注方式は、「責任施工方式」「設計監理方式」「プロポーザル方式」など様々
→プロポーザル方式では、施工会社から自由提案を募るため、談合が起きにくく、コストと創意工夫のバランスが取りやすい
- “12年周期で必ず実施”という思い込みも見直す必要あり
→背景には「早めに修繕して劣化を防ぐ＝予防保全」という業界の慣習や、工事会社の受注機会を確保したいという構造も

②足場・工法の見直しで費用に大差

- 工事の仮設足場には「**枠組足場**」「**ゴンドラ**」「**無足場（プランコ工法）**」など複数の選択肢
→特にプランコ工法は、痛んだ箇所のみを補修する**中規模修繕に適しており、工期短縮・費用圧縮が可能**
- “どうせ足場をかけるなら全部補修”という思考停止から脱却し、工事内容や対象部位に応じた工法選定が、費用削減に直結する

③「まとめて全部やる」からの脱却

- 足場があるタイミングにすべての工事を詰め込むと、必要のない工事まで実施されるリスクがある
例：1. 内廊下の長尺シートは見た目の問題が主であり、足場が不要な時期にずらしても支障なし
2. 鉄部塗装は、劣化が少ない箇所は見送る判断も可能
→「全部まとめてやる」の発想を見直し、「**必要な時に必要なことを実施する**」柔軟な計画が、無駄な出費を防ぐ
- 最近では**15～18年周期、場合によっては20年超の修繕周期を視野に入れる管理組合も増加**
→「とにかく早く直す」から「必要なときに行う」へのシフトが新常識に

④高耐久部材で周期を延ばす発想

- 劣化が進みやすい箇所（雨風や紫外線が当たる部分）に**高耐久部材を選ぶことで、修繕サイクルを延ばす戦略が有効**
例：窓周りのシーリング材、鉄部やタイル、外壁の塗装材 など
→すべてを高耐久にする必要はなく、「劣化速度のバランス」を整えることで、全体としての修繕周期を延長・最適化することが可能に

⑤劣化診断と長期修繕計画の連動を徹底

- 修繕のタイミングを見極めるためには劣化診断が重要なものの、過剰な精密診断はコスト増につながるため注意が必要
→診断は「**工事の要否を判断するため**」に行うという基本スタンスを忘れない
- 延期の判断をした場合は、長期修繕計画も更新必須
- 実態に合わせて管理組合の方針を反映した長期修繕計画とすることが修繕積立金の適正化に直結する

「大規模修繕工事 見積書チェック」の詳細はこちら

さらに具体的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、73,000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



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/>