

報道関係者各位



「安物買い」の一棟マンション修繕が招く【不動産投資破綻】のワナ 専門家が明かす、資産価値を奪う「不適切な工事業者」とインフレ下の3つの盲点

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、インフレ環境下で一棟収益マンションの投資・運用が活発化する中、保有後の維持管理をめぐる相談事例をもとに、大規模修繕に潜むリスクと管理体制のあり方について見解をまとめました。本件に関するお問い合わせ・取材のご依頼がありましたら、お気軽にご連絡ください。

一棟オーナーの「施工会社選定のミスマッチ」が招くリスク

昨年発生した**香港のタワーマンションにおける大規模火災**は、修繕工事における**現場管理体制の不備**が、人的災害につながり得ることを浮き彫りにしました。工法や資材に加え、現場管理における「人的要素」の欠如が事故を誘発した可能性も指摘されています。

国内に目を向けると、インフレ環境下で**収益（投資用）一棟マンション投資が活発化**する一方、保有後の**大規模修繕が新たな運用リスク**として浮上しています。

分譲マンションと異なり、一棟の投資用マンションでは修繕の実施可否や業者選定をオーナーが単独で判断することになります。そのため、一棟マンションの大規模修繕においては、安全性と施工品質を確保するうえで、**施工会社選びが極めて重要**となります。

収益マンション—修繕現場で噴出する3つの盲点—

| ①業者選定リスク | ②現場で顕在化 施工品質リスク | ③修繕先送りリスク |
|---|--|---|
| <p>大規模修繕工事では、一定規模以上の場合、特定建設業の許可を有する施工会社でなければ、安定した施工体制や現場管理が難しいケースがあります。コスト優先で実績や施工体制が不十分な体制の業者に発注し、トラブルを招く例も少なくありません。</p> <p>相談事例</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 本来は特定建設業の許可を有する会社が担うべき規模の大規模修繕を一般建設業許可のみを有する会社へ発注していた ● 内装や電気工事を主に手がけてきた業者に、足場を組んで屋上防水から外壁まで含む大規模修繕工事を依頼していた | <p>施工会社の現場管理が不十分な場合、仕様の不一致や対応の不備を招くとともに、入居者が生活したまま行う「居ながら工事」では重大なクレームリスクが高まります。こうした管理体制の不備は、資産価値の損失に直結します。</p> <p>相談事例</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 施工会社の判断で色味や質感の異なるタイルが無断で使用され、工事完了後にトラブルに ● 現場ルールが徹底されておらず、セキュリティなどで入居者の不信感を招くことになってしまった | <p>修繕を先送りする判断が、劣化の進行と工事費用高騰を同時に招く「ダブルパンチ」のリスクをはらんでいます。適切なタイミングを逃すことは、将来的なキャッシュフローの悪化を招く恐れもあります。</p> <p>相談事例</p> <ul style="list-style-type: none"> ● 修繕コストを抑制するため、足場を仮設したうえで外壁を部分修繕のみにとどめた結果、後年に再度足場が必要になった。 ● 共用部の床材（長尺シート）の劣化が目立ち、賃貸入居希望者の内見時に管理状態への懸念が生じることに |

収益マンションの大規模修繕では、「いつ・どこを・誰に任せるか」という判断が、運用コストだけでなく物件評価や将来の出口戦略にも影響します。短期的な費用や目先の利回りにとらわれず、**建物状況を踏まえた判断**が重要です。

収益マンションの修繕判断で重要な視点

- ✓ 工事規模・内容に見合った**施工会社の選定**
- ✓ 短期的なコストではなく、**将来を見据えた判断**
- ✓ 継続的に相談できる「**かかりつけ医**」のような専門家の存在

本件に関する取材・お問い合わせは**コチラ**

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を行う「不動産の達人サービス」を提供、75,000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/>