

報道関係者各位



一棟収益マンションの盲点——『長期修繕計画なし』が常態化？

建築費高騰で露呈する、利回り重視の裏側に隠された資産価値崩壊のリスク

個人向け総合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）、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、分譲マンションでは一般的とされる長期修繕計画が、一棟収益マンションではほとんど作成されていない現状を踏まえ、収益マンションにおける長期修繕計画の有無が、賃貸経営や投資判断に及ぼす影響について解説しました。 本件に関する取材・ご質問は、お気軽にお問い合わせください。

分譲マンションと一棟収益マンションで生じる「管理格差」

分譲マンションでは、区分所有法に基づき区分所有者が共同で建物を管理する仕組みであるため、計画的な管理が前提となり、長期修繕計画の作成・見直しが一般的です。

一方、一棟収益マンションでは、修繕や資金計画の判断がオーナー個人に委ねられるため、長期修繕計画や修繕履歴が整理されないまま運用されるケースも少なくありません。

実際、当社が直近5年間に対応した一棟収益マンションで、適切な長期修繕計画を保有していた物件は確認されていません。

分譲と一棟マンションの「修繕計画」の違い

分譲マンション

区分所有者の合意を前提に、新築時にデベロッパーが作成した長期修繕計画が管理組合・管理会社引き継がれ、見直しと修繕が定期的に行われる。

✓ 長期修繕計画がある

一棟収益マンション

修繕の判断がオーナー個人に委ねられ、計画の作成や更新が行われないまま、修繕が収支優先で都度判断になりやすい。

⚠ 長期修繕計画がほぼ存在しない

「長期修繕計画不在」が引き起こす3つのリスク

近年、建築コストが数年前と比べて1.5～2倍に高騰しています。こうしたインフレ環境下では修繕判断が後回しになりやすく、長期修繕計画を持たない収益物件ほど、キャッシュフローに大きな影響を及ぼす修繕リスクが顕在化します。

【直撃する3つの資産リスク】

- ①修繕停滞：修繕コスト高騰下で資金準備が間に合わず、修繕が後手に回る
- ②融資制約：修繕状況が不安視され、金融機関評価が低下
- ③出口制限：将来の修繕コスト負担が懸念され、資産流動性が低下

修繕の実施時期や内容は収益性に大きく影響するため、表面利回りや実質利回りといった指標だけでなく、将来的な修繕コストまで含めた利回りを捉える視点が欠かせません。

実際に相談が寄せられたケース

- **排水管の漏水**により、賃貸住戸に被害が発生し、高額な修繕費用をオーナーが負担
- **屋上防水の劣化**をきっかけに雨漏りが発生。原因調査や補修工事に時間を要し、入居者の仮住まい費用をオーナーが負担
- 東京都内・約30世帯の一棟収益マンションで、**劣化進行**により約5,000万円弱の大規模修繕が必要となった

一棟収益マンションに必要な「現実的な長期修繕計画」

一棟収益マンションの運営に必要なのは、**これまでの修繕履歴の把握**と**将来の修繕の見通し**が最も重要です。

✓これまで、どのような修繕が行われてきたのか ✓今後、いつ、どのような修繕が想定されるか ✓どの程度の費用が必要なのか

これらを明確にすることは、賃貸経営の健全性を保つだけでなく、売却や次の投資判断においても他の物件との差別化につながります。

「長期修繕計画の見直し・作成」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・新谷

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/