

マンションの長期修繕計画見直しの疑問、管理会社は敵なのか？

マンション管理組合で長期修繕計画を見直す際、大きく分けて4つの方法があります。ただ、それぞれデメリットや注意点も。そこで、**業界初の個人向け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）と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）**では、「**長期修繕計画見直しのやり方4パターンとその注意点**」についてご紹介いたします。

ポイントになるのは、管理会社とのかかわり方。長期修繕計画の見直しというと、管理会社を疑うような、敵に回すようなイメージをお持ちの方もいるかもしれません。ですが、管理会社は本来一番マンションを知っている管理組合のパートナーでもあります。当社では、その力を上手に借り、現実的でおかつ費用を抑え、効果の高い長期修繕計画の見直し方法をおすすめしています。より詳しい情報や転載希望の方はお気軽に問い合わせください。

長期修繕計画の見直し、4つの方法とそのメリット&デメリット

① 今の長期修繕計画をもとに、管理会社に見直してもらう

日頃お付き合いのある管理会社に見直してもらう場合、どこまできちんと見てくれるのか疑問に思うが多くいらっしゃいます。修繕の周期だけ見直して、修繕費用そのものを見直していないというケースも。また、そもそも修繕費用の相場が市場とともに変わってしまっていれば、計画の意味がありません。

② (今の計画を基に管理会社に見直してもらい) 外部専門家にレビューしてもらう

ここで注意すべきは、レビューの依頼先です。管理会社や施工会社と利害関係のない第三者に見てもらわなければ意味がありません。また、必ず同タイプのマンションの長期修繕計画の見直しの実績がある専門家に依頼することが肝心です。

③ 外部専門家に新規で作成してもらう

ここでネックになるのは費用面。外部の建築家や設計事務所に500戸くらいのタワーマンションの見直しを依頼すると300万、500万、またはそれ以上の費用がかかります。また、専門家に独自で作成してもらったものが、管理会社に認めてもらえないというケースも。結果、管理会社からはこの計画にそった提案が受けられずに、管理会社案と管理組合案が混在するという事態に陥ってしまいます。

④ 管理会社と外部専門家が協同して管理組合を交えて見直し、新たな計画を作成する

当社が考える、一番費用が抑えられ効果が高い方法です。外部の専門家が新たに計画を作成する費用の3分の1から4分の1くらいで済み、なおかつ管理会社を交えること管理会社が認めてくれないという事態も避けられ、実際に運用可能な見直しが可能になります。ただし、これも同じタイプのマンションの長期修繕計画の見直しの実績がある専門家に依頼しましょう。

くわしくはこちら…<https://www.s-mankan.com/information/3300/>

当社では毎月10組限定で長期修繕計画の無料簡易診断キャンペーンを先月より行っています。

将来の修繕積立金不足・スラム化を防ぐべく、マンション管理組合の皆さまの最初の一歩をお手伝いします。

毎月8日スタート、10組さま限定の無料サービスです。

【キャンペーン概要】

- HPのお問い合わせフォームより「長期修繕計画 無料簡易チェックキャンペーン」とご記入の上、お申込みください。担当者より折り返し、ご連絡させていただきます。
- 毎月8日に受付開始、先着順で受付しております。10組さまのお申込みを頂いた時点で〆切らせていただきます
- 長期修繕計画を受領後、10営業日以内に結果をご報告いたします
- 東京・神奈川・埼玉・千葉・茨城を対象エリアといたします

くわしくはこちら…<https://www.s-mankan.com/campaign/chokei>

■不動産の達人 株式会社さくら事務所■（東京都渋谷区／代表取締役社長：大西倫加） <https://www.sakurajimusyo.com/>

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なう「不動産の達人サービス」を提供、42,400組を超える実績を持っています。

本件に関するお問い合わせは、お気軽に下記までご連絡ください。

株式会社さくら事務所 東京都渋谷区桜丘町29-24 桜丘リージェンシー101 <https://www.sakurajimusyo.com/>
TEL 03-6455-0726 FAX 03-6455-0022 マーケティング・コミュニケーション部：川崎 徳子 press@sakurajimusyo.com