

タイトル：マンション販売時の長期修繕計画 1

< 質問 >

マンション完成入居時に提案された 30 年の長期修繕計画(マンション管理センターの資料に基づく)には、立体駐車場の修繕費が組み込まれていません。

理事会の指摘で判明して、築二年目なのに、20 年間で他の修繕もあわせ一億円の増額が必要と管理会社(デベロッパーの子会社)より示されました。また、長期修繕計画には排水管洗浄費 610000 円(他の物件と同額)とあり、何に基づいて作られたのかも疑問です。

マンションの販売価格は 1900 万から 3600 万で、一戸当たり 100 万円増はかなりの負担です。我々は販売責任者の説明をもとめました拒否しています。瑕疵責任は問えないのでしょうか？

< 回答 >

マンションが販売される当初に作成された長期修繕計画は、あくまで目安であり作成者への瑕疵責任を問うのは難しいと思われる。

< 説明 >

長期修繕計画を拝見したわけではないのですが、1 億円というのは 20 ~ 30 年の間に必要な修繕費の合計だと思いますが、築後 10 ~ 15 年に行われる外壁等(屋上防水)の大規模修繕だけで 1 戸当り 70 ~ 100 万円必要だともいわれております。

長期修繕計画は大事な皆様の財産であるマンションの資産価値を維持するため計画的に修繕を実施するために必要な積立金を算出するものです。

当初、事業主が提示する長期修繕計画は正確な数値ではなく、一般的な参考数値を戸数や規模等で簡易的に作成しているものが大半です。

長期修繕計画は「マンション標準管理規約」にも書かれているように、作成や見直しをするのは管理組合となっていますし、瑕疵を追及することは困難だと思います。

事業主が提案した長期修繕計画に不審な点があるのであればコンサルタント等に依頼し、正確な長期修繕計画を作成することをお勧めします。