

報道関係者各位



独自調査 管理費・修繕積立金の“予想外の値上げ”は約3割  
中古マンション購入者の約9割が検討時に「長期修繕計画」を把握せず

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、中古マンションを購入した方を対象に、マンションの管理や修繕積立金の値上げや購入時の理解度に関するアンケートを実施しました。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。

## 調査概要

- 対象：中古マンション購入者
- 調査方法：アンケート会社によるインターネット調査
- 回収期間：2025年11月6日（木）～11月10日（月）
- 有効回答数：N=100
- 調査内容：管理費・修繕積立金の値上げ経験、購入前理解度など
- 実施主体：株式会社さくら事務所

## 調査サマリー

- 中古マンション購入前に長期修繕計画の内容を理解していたのは約1割
- 購入後5年以内に想定外の管理費・修繕積立金の値上げを経験した人は約3割
- 購入後5年以内の値上げ幅が月額1万円以上というケースも

## 1. 中古マンション購入前に長期修繕計画の内容を理解していたのは約1割

Q. 中古マンションの購入を検討・契約する際に「長期修繕計画」を確認しましたか？

● 確認した ● 未確認

49% 51%

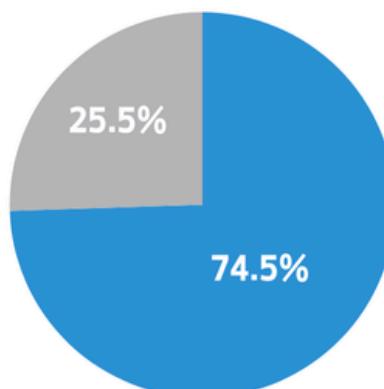
マンションの管理費や修繕積立金の値上げや購入時の理解度に関するアンケート（n=100）

不動産の達人  
株式会社さくら事務所

中古マンション購入時に長期修繕計画を確認したと回答した方は、約半数。「未確認」と回答した方の中には「そもそも存在を知らなかった」という声も少なからず見られました。

## Q. 中古マンションの購入を検討・契約する際に「長期修繕計画」の内容を理解できましたか？

● 十分理解できなかった ● 十分理解できた



マンションの管理費や修繕積立金の値上げや購入時の理解度に関するアンケート (n=51)

不動産の達人  
株式会社さくら事務所

購入時に長期修繕計画を確認した方のうち「十分理解できた」と回答したのは、わずか25.5%に留まります。つまり、全体で見ると購入時に長期修繕計画を十分理解できたのは約13% (51%のうちの25.5%) で、約87%は長期修繕計画を理解しないまま中古マンションを購入しているということになります。

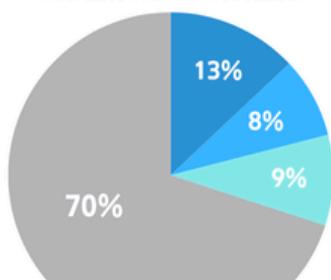
昨今、新築マンション価格は著しく高騰しており、供給数も年々減少していることから「中古シフト」が加速しています。また、マンションの高経年化が進行する中、良質な住宅ストックの形成と流通が求められる状況において、**購入時に将来を十分に見通せない実態は、不動産市場が抱える重大な課題のひとつ**といえるでしょう。

## 2. 5年以内に想定外の管理費・修繕積立金の値上げを経験した人は約3割

### Q. 中古マンション購入後に、想定していなかった「管理費」や「修繕積立金」の値上げがありましたか？

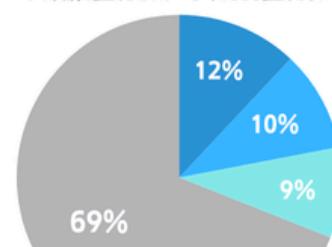
#### 管理費

● 1年内に値上げがあった ● 3年内に値上げがあった  
● 5年内に値上げがあった ● 今のところ値上げはない



#### 修繕積立金

● 1年内に値上げがあった ● 3年内に値上げがあった  
● 5年内に値上げがあった ● 今のところ値上げはない



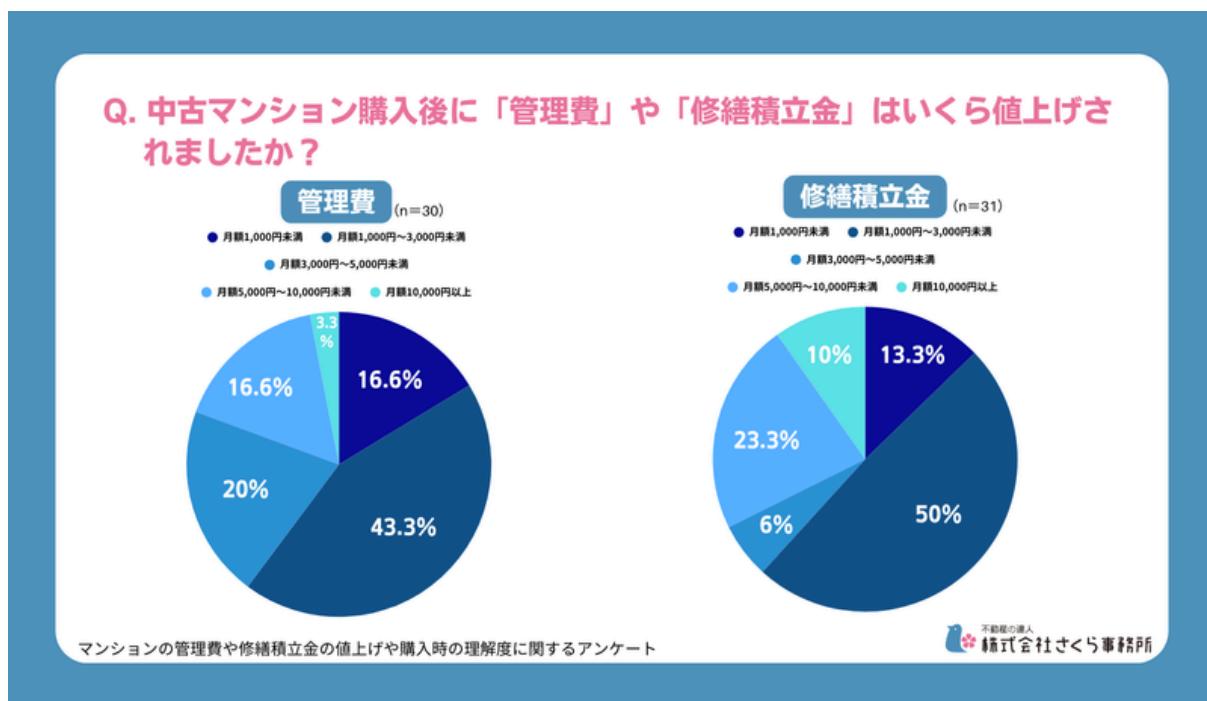
マンションの管理費や修繕積立金の値上げや購入時の理解度に関するアンケート (n=100)

不動産の達人  
株式会社さくら事務所

中古マンション購入後の管理費や修繕積立金の値上げの有無を聞いたところ、**いずれも約3割が購入から5年内に値上げを経験**していることがわかりました。

近年は金利上昇局面につき、金利負担の増加を懸念している方も多いでしょうが、変動型の住宅ローンの多くは「5年ルール」という5年間返済額が変わらないというルールが設けられています。一方、管理費や修繕積立金についてはこのようなルールがありません。

### 3. 5年以内の値上げ幅が月額1万円以上というケースも



また、変動型の住宅ローンには、返済額が上がる場合でも従前の125%までに抑えるルールが設けられているのが一般的ですが、**購入後5年以内に管理費や修繕積立金の値上げを経験した方の中には、値上げ幅が月額1万円を超えたという回答も一定数見られました。**

#### さくら事務所・らくだ不動産取締役副社長COOの山本直彌コメント



長期修繕計画や管理費の収支状況を分析すれば、管理費や修繕積立金の値上げの兆候を読み解くことは十分可能です。とはいっても、こうした書類をスムーズに取り寄せ、作成時期や収支報告、計画上の収支を読み解くには、やはり不動産会社の担当者の協力が不可欠です。こうした情報が中古マンション購入の重要な判断材料であることを認識していることはもちろん、将来性に加えリスクを分析し、適切に伝えてくれる担当者とともに中古マンションの購入を進めていくことで、最大限、予想外の値上げは避けられるはずです。

ただ近年は建築費や人件費などさまざまなコストが上昇していることから、予期せぬ値上げが起こる可能性はあります。金利上昇だけでなく、将来的にランニングコストが上がっていく可能性を念頭に置いてうえで資金計画を立てることが大切です。

／詳細はコラムで解説／

中古マンション購入者の約9割が検討時に「長期修繕計画」を把握できず。“予想外の値上げ”は約3割



#### さくら事務所について

株式会社さくら事務所（東京都渋谷区／社長：大西倫加）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そ」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、74,000組を超える実績を有しています。

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/>