

報道関係者各位

 不動産の達人  
株式会社さくら事務所

# インフレ下のマンション管理 マンション【ステルス値上げ】は所有後にも

業界初の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）では、「人件費や資材の高騰」と「人手不足」を背景に、マンション管理におけるステルス値上げが起こっている現状について、サイト内にて公開しました。詳しくは下記をご覧ください、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。

昨今では深刻な人手不足を背景に、国土交通省でも建設現場での働き方改革が掲げられ、2024年度より「建設現場での週休二日制」を推進する取り組みが本格化する見込みです。大手ゼネコンなどがこれに倣い、現場の労務環境が改善されると、孫請け、ひ孫請けにあたる現場で働く職人は、必然的に労務環境が良く、請け負い単価の高い企業に集まります。その結果、**企業側は利益を出すために工事価格を上げざるを得ない状況になり、今後はよりステルス値上げの傾向が顕著になることが予想されます。**

## 1 専有部におけるステルス値上げ

- ・価格は変わっていないにも関わらず、内装や仕様はチープな作りになっている
- ・価格は変わっていないにも関わらず、部屋の大きさは狭くなっている



## 2 大規模修繕工事におけるステルス値上げ

- ・現場代理人や職人の不足、資材の高騰により、業者側の含み益が減少してしまうため見積りを高く出さざるを得ない状況に
- ・見積り金額が上がっているにも関わらず、資材高騰により材料の質は落ちている
- ・見積り金額が上がっているにも関わらず、人手不足により現場代理人の巡回の回数は減っている

## 3 管理におけるステルス値上げ

**ご相談増加中!**

- ・人件費高騰のため、管理委託費が上がったにも関わらず、経験豊富な人材の減少により、管理の質は落ちている
- 事例1)** 管理会社の担当者が入社3年未満などの経験不足な担当者が多く、理事会での進行や課題の洗い出し、事前の準備などができていない。
- 事例2)** 管理会社の担当者が担当マンションと長期的な関係を築けておらず、そもそも担当マンションの長期修繕計画を理解していない。



マンション購入時だけでなく、マンション購入後もステルス値上げには注意が必要。管理費・修繕積立金の妥当性や業務依頼先の会社の体制をしっかりと事前確認するほか、コスト削減できる部分の見極めなどを丁寧に行っていくことが、ステルス値上げの対策をしていくうえで重要になってきます。

詳細は下記サイトでご紹介！

<https://www.s-mankan.com/information/8612/>

さらに具体的なお話が聞きたい方はお気軽にお問い合わせください。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行う「不動産の達人サービス」を提供、63,000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](mailto:press@sakurajimusyo.com) 03-6455-0726  FAX 03-6455-0022 <https://www.sakurajimusyo.com/>