

報道関係者各位



中古マンション売買“超スピード化”の実態とは 焦る買い手が見落とす、購入後の将来負担リスク

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）は、都心部の新築マンション価格高騰を受け、人気の中古マンションの成約スピードが年々早まっている実態と共に、管理状態を確認しないまま契約するリスクについて発表しました。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。

3年で成約スピード加速、半数が1か月以内に契約

- ・ 湾岸エリアのある人気タワーマンションの売り出しから成約までの平均日数を調査
- ・ 2025年には平均成約日数が46日となり、**わずか3年間で27日短縮**
- ・ 競争激化により「取られたくない」という気持ちから意思決定はさらに早期化
- ・ **2025年には半数近くが「1か月以内に成約」**

⇒競争過熱により早急な判断が求められる状況は、買い手にとって冷静な判断ができない可能性大。マンションの管理状態を確認しないまま契約すると、購入後に多額の負担のしかかるリスクあり。

年	平均成約日数
2023年	73日
2024年	69日
2025年	46日

調査対象：東京都中央区湾岸エリアのタワーマンションA
※60㎡～80㎡の売出物件（オーナーチェンジ物件を除く）
調査期間：2025年9月8日～2025年9月9日
対象となった売出戸数：2023年（14戸）、2024年（21戸）、2025年（14戸）
データ出典：不動産流通標準情報システム（REINS）

最低限、購入前に必ず確認したい5つのチェックポイント

1. **長期修繕計画**：将来的な修繕積立金の推移や赤字の計画となっていないかを確認。極端な増額予定がないか要チェック。
2. **修繕積立金の水準**：現在の積立額が極端に低い、あるいは直近で大幅増額予定がある場合は注意。
3. **管理規約**：最新の標準管理規約に準拠しているか。民泊問題やセキュリティ関連の改定が反映されているか確認。
4. **総会・理事会の議事録**：課題解決に積極的か、形骸化していないか。開催頻度や議題の具体性から管理姿勢を読み取る。
5. **現地の管理状態**：掲示板に古い注意文、駐輪場の放置自転車、ゴミ置き場の不備など“見えるサイン”も重要。

とはいえ時間がない…そんな方のためにプロが1分99円でサポート

人気物件は半数が1か月以内に売れてしまう時代。さくら事務所では、翌日対応・1分99円で必要な部分だけ専門家に相談できる「契約前マンション99相談」をご用意しています。タイプもコストも求められる今、焦らずスピーディーな判断が安全なマンション購入につながります。

＜駆け込みで寄せられる相談内容の一例＞

- ・ 修繕積立金が不足する計画になっているが大丈夫か？
- ・ 長期修繕計画の見方が分からない、将来の資金負担が不安
- ・ 掲示物が古い／管理員の手書き注意文が貼られたままの状況を見て不安になった など

「契約前マンション99相談 ～長期修繕計画アドバイス～」の詳細はこちら



さらに詳細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行う「不動産の達人サービス」を提供、73,000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



03-6455-0726



FAX 03-6455-0022



<https://www.sakurajimusyo.com/>