

報道関係者各位


 不動産の達人
株式会社さくら事務所

修繕積立金に潜む“見えにくい将来負担”と合意形成の壁 新築マンション人気の陰で問われる「段階積立方式」の限界とは

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、新築マンションを購入して入居を控える方々に向けて、「段階積立方式」の仕組みとリスク、そして入居前だからこそできる対策について発表いたしました。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。

今、訪れる「段階増額積立方式」の限界

「段階増額積立方式」

修繕積立金を数年ごとに段階的に値上げしていく仕組みのこと

令和5年度マンション総合調査によると、**40%近くの組合が修繕積立金不足に陥っており、比較的新しい2015年以降に竣工されたマンションの80%以上が段階増額積立方式を採用。**

昔から当たり前のよう採用されてきた「段階増額積立方式」ですが、今、その仕組みがもはや現実に追いつかなくなりつつあります。こうした社会的背景をふまえれば、今こそ「段階増額積立方式の限界」に気づき、対策をとるタイミングだといえます。

注意すべき3つのポイント

①インフレ率を考慮しない前提の「長期修繕計画」

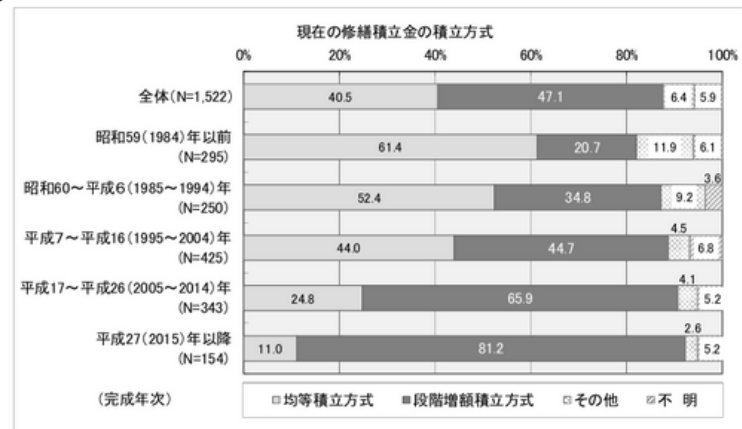
多くの長期修繕計画は、作成当時の工事費を前提としており、インフレや物価高を見込むことが難しい側面から、織り込んでいない。

②値上げのたびに合意形成が必要という“制度的な壁”

ライフステージが進むにつれ、価値観や経済状況の異なる人々が混在する中で、継続的な値上げへの合意を得るのは年々困難に。

③現実的ではない値上げ計画

新築時にランニングコストを安く見せるため初期設定額を低めにし、資金不足にならないよう現実的ではない値上げ設定をしているケースも。



『令和5年度マンション総合調査結果からみたマンションの居住と管理の現状』から引用

修繕トラブルのリスクは、入居前からの“管理リテラシー”で回避可能

このようなリスクを回避するためには、以下の3つが鍵になります。

- 段階増額積立方式の仕組みとリスクを理解し、各区分所有者へ周知すること
- 「アフターサービス」で初期不具合は無償修繕し、早期から修繕積立金の支出を抑制する意識を持つこと
- 初回の計画見直し時（築後5年程度）に、「均等積立方式」への移行も検討すること

これらの行動によって、将来の修繕費負担を軽減し、資産価値の維持・向上にもつながる住まい方が可能になります。さくら事務所の「大規模・タワーマンション向け新築マンション内覧会トータルサポート」では、住戸のチェックと併せて管理・資金面の総合アドバイスを行います。

大規模・タワーマンション向け新築マンション内覧会トータルサポート



さらに具体的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、72,000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・房本


 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/