

報道関係者各位

 不動産の達人
株式会社さくら事務所

新築マンション【修繕積立金倍々ゲーム】の終焉なるか？

固定資産税減免の裏にある『1.83倍の掟』と、専門家が鳴らす本末転倒への警鐘

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、2026年1月に発表されたこれまで既存物件に適用されていた固定資産税の新築マンションにも適用される減免に関して、専門家が解説します。この制度で初期に設定された低廉な修繕積立金の是正につながるか、また今後考える気をつけておくべき点について解説いたします。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。

新築マンションが将来的な大規模修繕工事後に固定資産税の減免を受けられる制度が誕生

この制度の対象となるには、以下の条件を満たしておく必要があります

- ・新築マンションとして**管理計画認定制度**に**認定**されていること（2027年～）
- ・将来的な大規模修繕工事後まで**管理計画認定制度**の認定を**維持**していること（認定を維持していれば、**固定資産税の減免**を**1/2～1/6 程度**受けられる可能性があります）

段階増額方式を選択している場合

- ・最初に**均等方式**の**60%以上**、最後を**110%以下**として引き上げ率を**1.83倍以下**におさめる必要がある

業界の長年の課題である低廉な修繕積立金を改善できる好機に？

現状の業界では、**新築マンション**を販売しやすくするために、**新築引渡し時点の修繕積立金**が時代状況に合わない**低い金額**で設定されていることが一般的になっています。そのため、**数年後から修繕積立金を数倍に値上げ**し続けていくといった**難度の高い合意形成**に**悩む管理組合**が非常に多いという課題があります。

今回の新制度の認知度が上がり、**新築マンションの管理計画認定制度の基準**として定めることで、これまでの時代に合わない手法の**抑制に繋がる効果**が一定期待できる

警鐘！制度基準に適合しても、課題の本質的解決にならない可能性あり

管理計画認定制度における長期修繕計画の判定では、**物価や工事費の変動は計算に含めません**。そのため、管理計画認定制度に適合していたとしても、計画と現実の数値が**大きく乖離**して矛盾が生じるなど**本末転倒**な事態が起こり得ます。数年おきの**適切な見直し**を行い現実の経済状況をしっかり加味した計画が**良好なマンション管理**につながります。



さくら事務所 取締役副社長COO
山本直彌

「適合しているから**安心**」ではなく、**現実と即して妥当か判断**することが必要

専門家による長期修繕計画の見直し・作成

CLICK 

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、75,000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・望月

 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/>