

# 大規模の修繕等が行われたマンションに係る税額の減額措置

対象税目：固定資産税（地方税）

## ① 措置を講じる背景・課題（政策目的）

- マンションを巡っては、建物と居住者の「2つの老い」が進行。我が国のマンションストックのうち約2割にあたる148万戸が築40年以上であり、また、そのうち、約55%は世帯主が70歳以上。加えて、建設工事費や建築資材の高騰等により、長寿命化工事に係る費用は上昇傾向。
- このような状況の中で、長期修繕計画を定めて修繕積立金を積み立てているマンションのうち、「現在の修繕積立額の残高が長期修繕計画の予定積立残高に対して不足していない」と回答したマンションは約40%に留まることから、現状のまま対策を講じなければ必要な修繕積立金を積み立てず、外部不経済を発生させるマンションが増加する可能性がある。
- 外部不経済の要因となるマンションの外壁剥落・廃墟化を防ぐには、マンションの管理組合が必要な修繕費を確保して長寿命化工事を適切に行うなど、マンションの適切な管理を実施する必要があるが、上述のとおり管理組合員である区分所有者の高齢化やマンションの管理に無関心な者の存在により、修繕積立金の見直しや長寿命化工事の実施に必要な合意形成が困難化している。

## 当該措置の政策体系における位置づけ

- 国土交通省政策評価体系上の位置付け
  - ・政策目標 1 少子・高齢化等に対応した住生活の安定の確保及び向上の促進
  - ・施策目標 2 住宅の取得・賃貸・管理・修繕が円滑に行われる住宅市場を整備する
  - ・業績指標 7 既存住宅取引及びリフォームの市場規模
  - 8 マンション管理計画認定の取得割合
- 「住生活基本計画（全国計画）」（令和8年3月27日閣議決定）
  - ・成果指標 マンション管理計画認定の取得割合
  - ・成果指標 既存住宅取引及びリフォームの市場規模

## ② 現行制度の概要

根拠条文：地方税法附則第15条の9の3  
 創設年度：令和5年度  
 適用期限：令和9年3月31日  
 事前事後の計画認定・報告の有無：【事前：有】【事後：無】

- 管理計画認定マンション（マンション管理適正化法第5条の4の規定に基づく認定を受けたマンション）又は都道府県等から助言・指導を受けたマンションで、一定の要件を満たすものについて、必要な修繕積立金が確保され、長寿命化に資する一定の大規模修繕工事を実施した場合において、当該マンションの建物部分（当該工事が行われた棟に限る。）に係る翌年度分の固定資産税について、税額の6分の1から2分の1以下の範囲内において市町村等の条例で定める割合（参酌基準：3分の1）を減額（1戸当たり100㎡相当分までに限る。）する。

## 減収額

年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
金額（億円）	0	1.2	2.0

（出所）総務省「地方税における税負担軽減措置等の適用状況等に関する報告書」  
 令和7年度は、国土交通省から各都道府県・指定都市等へのマンション管理適正化に係る施行状況調査等結果（令和7年12月実施）等に基づいて推計

③ アクティビティ	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 外部不経済を発生させる管理不全マンションの発生を未然に防止するため、管理組合において必要な修繕費を確保し、適切な長寿命化工事を実施させるためには、管理組合員である各区分所有者の意識・行動変容が肝要である。</li> <li>○ そのため、固定資産税の減税といった個人に直接メリットが及ぶ本税制を導入することで、これまでマンションの管理に無関心だった者を含めた区分所有者一人一人が修繕積立金や長寿命化工事の重要性・必要性、ひいてはマンションの管理への責務を自覚することとなり、管理組合での合意形成が後押しされる。</li> <li>○ さらに、本特例措置はその適用に当たって管理計画認定を取得する必要がある、又は地方公共団体からの助言・指導を受けてマンションの管理について改善する必要があることから、本特例措置の適用を受けようとする事自体が個々人の行動変容を促すものとなる。</li> </ul>			
④ アウトプット	年度	令和5年度	令和6年度	令和7年度
	件数	0	3,469	6,033
	適用額（億円）	0	2.9	5.0

（出所）国土交通省から各都道府県・指定都市等へのマンション管理適正化に係る施行状況調査等結果（令和7年12月実施）等に基づいて推計

（※）R7.12時点の暫定金額・件数

# ○アウトカムに対する効果分析

<p>アウトプットから短期アウトカムへの効果発現経路</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 本特例措置の適用にあたり、管理計画認定の取得（長期修繕計画の策定も含む）が要件となっていることから、長期修繕計画を策定したマンションが増加する。</li> <li>○ また、本特例措置の適用により固定資産税が減額となることから、区分所有者の費用負担が軽減し、長寿命化工事の実施やマンションの管理に係る合意形成が促進される。</li> </ul>
<p>⑤ 短期アウトカム</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 長期修繕計画を策定したマンションの増加             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 指標：マンションにおける管理計画認定（長期修繕計画の策定）の取得割合</li> <li>・ 目標値：20%（～令和13年度）</li> <li>※令和7年度の目標値は4.9%、令和8年度の目標値は6.4%</li> </ul> </li> <li>○ 長寿命化に資する大規模修繕工事の実施及び区分所有者の費用負担軽減による合意形成の促進             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 指標：適用者の修繕周期</li> <li>・ 目標値：適用者の修繕周期の平均値が目安修繕周期（12年～15年）となること</li> <li>・ 対象期間：～令和8年度</li> </ul> </li> <li>○ 本特例措置の長寿命化工事実施に係る合意形成に対する寄与度             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 指標：本特例措置の長寿命化工事実施に係る合意形成に対する寄与度</li> <li>・ 目標値：75%（適用者のうち合意形成に貢献したと回答した割合）</li> <li>・ 対象期間：～令和8年度</li> </ul> </li> </ul>
<p>短期アウトカムから中期アウトカムへの効果発現経路</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 本特例措置を契機として管理計画認定の取得が促進されることにより、長期修繕計画や修繕積立金を含めてマンションの管理に係る内容が見直され、長寿命化工事後も適切な計画の下で管理がなされるマンションが増加し、外部不経済を発生させる管理不全マンションの発生が防止される。</li> </ul>
<p>⑥ 中期アウトカム</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 外部不経済を発生させる管理不全マンションの発生の防止             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 指標：25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合</li> <li>・ 目標値：75%（平成30年度：54%）</li> <li>・ 対象期間：～令和12年度</li> </ul> </li> </ul>
<p>中期アウトカムから長期アウトカムへの効果発現経路</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 外部不経済を発生させる管理不全マンションの発生が防止され、また、長寿命化に資する大規模修繕工事が適切な時期に実施されるマンションが増加することにより、中古マンションの価値が高まり、リフォーム市場の規模の拡大に寄与する。</li> </ul>
<p>⑦ 長期アウトカム</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 既存住宅取引・リフォーム市場の活性化             <ul style="list-style-type: none"> <li>・ 指標：既存住宅取引及びリフォームの市場規模</li> <li>・ 目標値：20兆円</li> <li>・ 対象期間：～令和17年</li> </ul> </li> </ul>

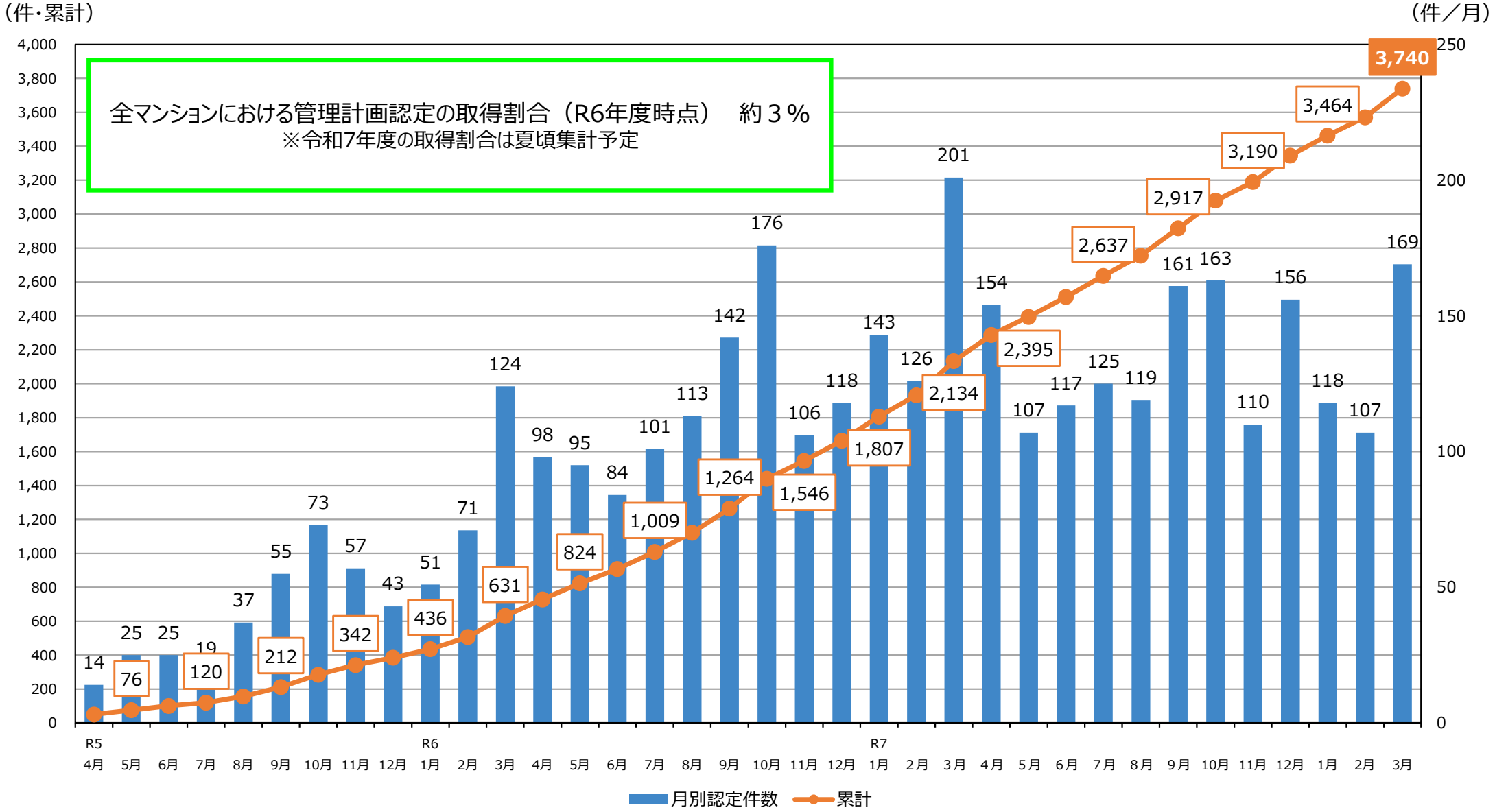
# ○アウトカムに対する効果分析

分析に利用するデータ	選定理由（政府統計等でない場合、回収率・対象件数等）
管理計画認定マンション数	管理計画認定を取得したマンション数の分析のため。（管理計画認定を取得したすべてのマンションが対象。マンション管理センターを通して地方公共団体が認定した件数を把握。）
建築着工統計	管理計画認定取得の対象となるマンションのストック数の分析のため。
マンション建替え状況調査	同上。（1年に1回実施しているマンション建替え事業等の実施・検討状況に関する地方公共団体向けの調査。対象は都道府県等（市・区含む）862団体。）
マンション大規模修繕工事に関する実態調査	マンション大規模修繕工事の平均修繕周期の分析のため。（アンケートの直近3年間に受注したマンション大規模修繕工事の設計コンサルタント業務や施工の受注実績を有する企業を対象とした調査。回収数：200社、工事サンプル：818件 回収率：24.6%（R3年度調査））
マンション施行状況調査	本特例措置の適用を受けたマンションの修繕周期の分析のため。（地方公共団体を対象に半年に一度行っているマンション法の施行状況等に関するアンケート調査（施行状況調査）。対象は都道府県等（市・区を含む）862団体）
管理計画認定マンションへのアンケート調査	本特例措置の長寿命化工事実施に対する寄与度の分析のため。（R6.9時点で管理計画認定を受けている全てのマンションに対して実施したアンケート調査。回収数267件、回収率21.3%）
マンション総合調査	修繕積立金の設定割合の分析のため。（5年に1度実施している全国のマンション（無作為抽出）を対象とした調査。回収数：管理組合1,589件、区分所有者3,102件 回収率：管理組合37.2%、区分所有者36.3%（R5年度調査）。次回はR10年度を予定。）
住宅・土地統計調査	既存住宅取引及びリフォームの市場規模の分析のため。

- 分析手法：短期アウトカム・制度効果の比較分析  
 中期アウトカム・普及率の時系列分析  
 長期アウトカム・市場規模の時系列分析
- 選定理由：短期アウトカム・適切な管理が予定されているマンションの増加率を確認し、併せて、長寿命化工事の実施や管理計画認定の取得に係る合意形成上、本特例措置が寄与したかについて、実際に適用を受けたマンションに対して調査を行うことで、それらの行動に係る本特例措置の影響度を確認するため。加えて、適用を受けたマンションの修繕周期が目安の周期に収まっていれば、本特例措置が適切な時期に工事を行うという行動を促したことに繋がるため。  
 中期アウトカム・短期アウトカムを経て適切な管理を行っているマンションが増加することにより、全体として長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定しているマンションの割合が増加していることを確認するため。  
 長期アウトカム・適切な管理を行っているマンションの増加は既存住宅取引及びリフォームの市場規模に影響するため（ただし、本アウトカムについては、本特例措置のみで効果が生じるものではないことに留意）。

# ○管理計画認定の取得状況（月別）

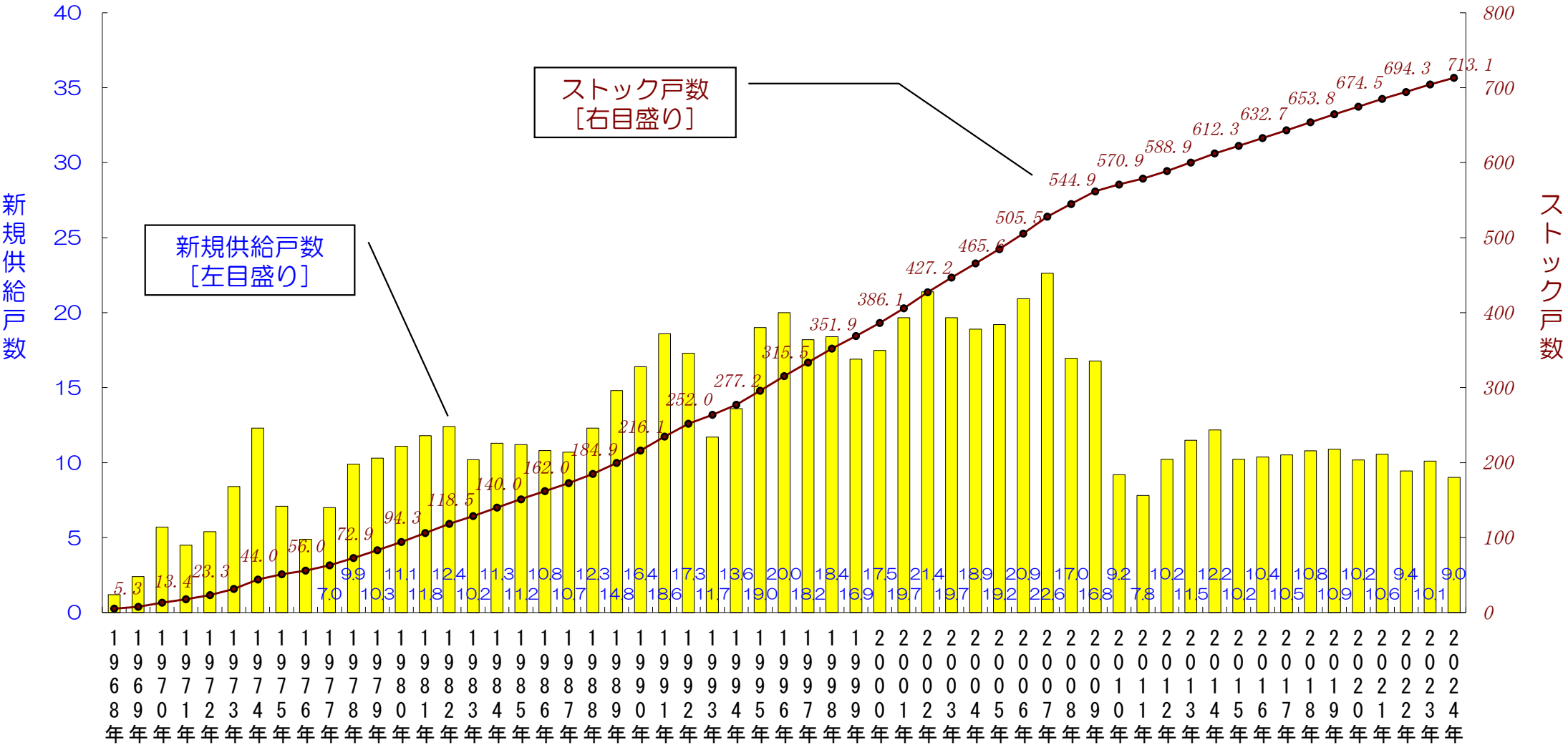
○ 管理計画認定の実績は、堅調に増加しており、令和8年3月末までの認定件数の累計は、3,740件となっている。



【出典】管理計画認定取得マンションデータ（（公財）マンション管理センターよりデータ提供）

# ○分譲マンションストック数の推移

○ 現在のマンションストック総数は約713.1万戸（2024年末時点）。

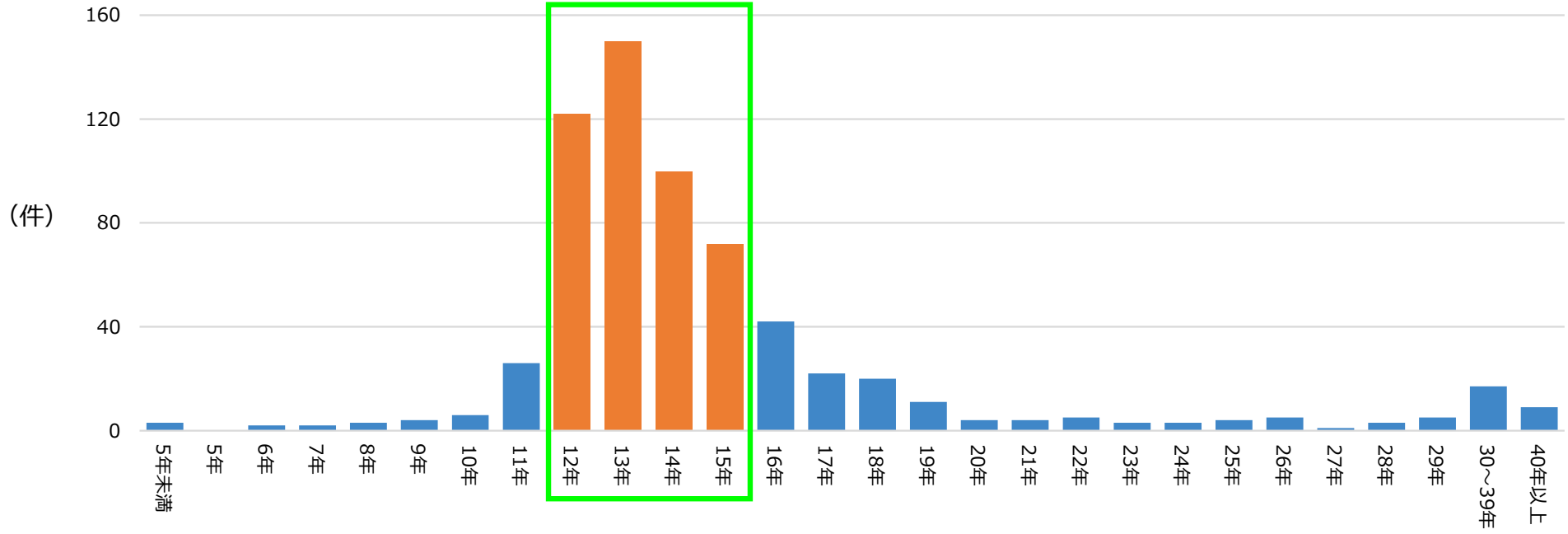


※ 新規供給戸数は、建築着工統計等を基に推計。  
 ※ ストック戸数は、新規供給戸数の累積等を基に、各年末時点の戸数を推計。  
 ※ ここでいうマンションとは、中高層（3階建て以上）・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の住宅をいう。  
 ※ 1968年以前の分譲マンションの戸数は、国土交通省が把握している公団・公社住宅の戸数を基に推計した戸数。

# ○大規模修繕工事を実施したマンションと本特例措置の適用を受けたマンションの平均修繕周期

- 大規模修繕工事を実施したマンションの平均修繕周期としては、「13年」が最も割合として高く、全体の約 7 割が12～15年の周期となっている。
- 本特例措置の適用を受けたマンションの平均工事周期は14.8年であり、目安となる修繕周期の範囲内である。

## ○大規模修繕工事を実施したマンションの平均修繕周期



【出典】令和 3 年度マンション大規模修繕工事に関する実態調査

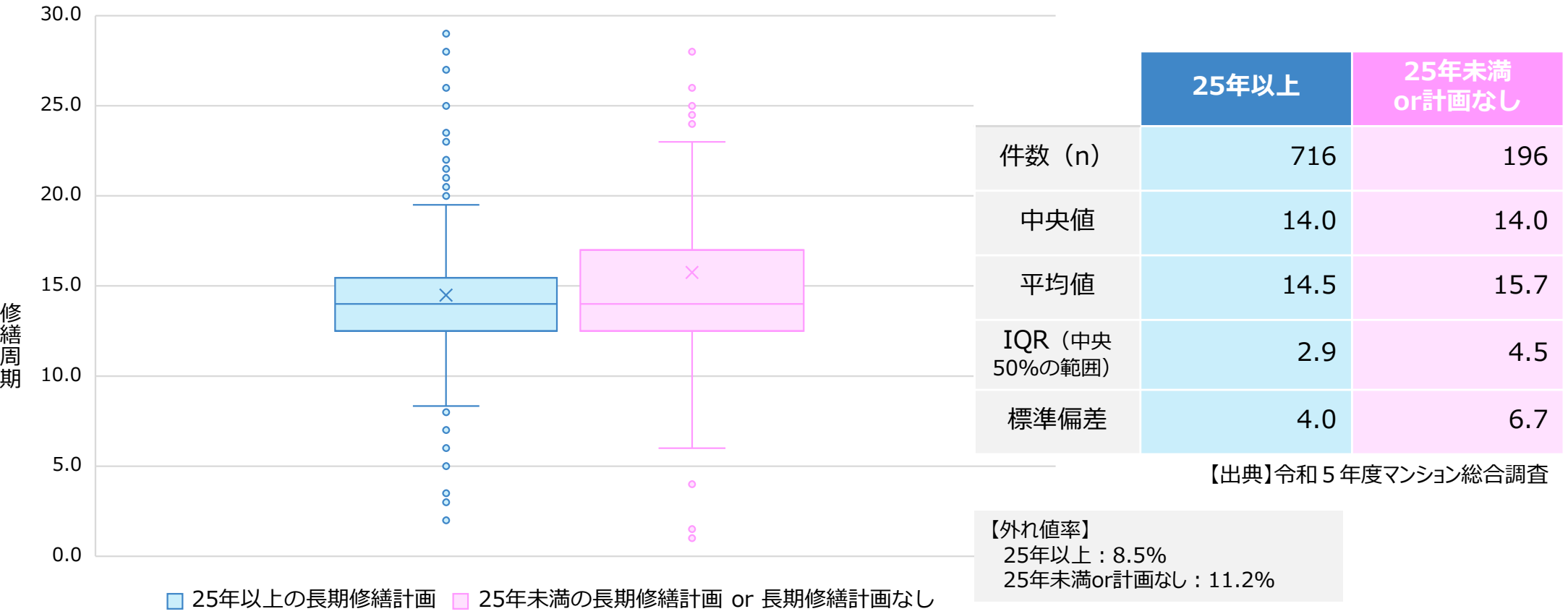
## ○本特例措置の適用を受けたマンションの平均修繕周期

長寿命化工事実施回数 (A)	申告時の平均築年数 (B)	平均修繕周期 (B/A)
2回目	29.6年	<b>14.8年</b>
3回目	44.5年	<b>14.8年</b>

(※) これまで本税制の適用を受けたマンションのうち、申告時の築年数と、長寿命化工事実施回数（推定）をもとに平均修繕周期を算出。

# ○ (参考) 平均修繕周期の比較

- 長期修繕計画の期間が25年以上のマンションと、25年未満もしくは長期修繕計画のないマンションにおいて、修繕周期を比較。
- 中央値は同じだが、平均値には1年以上の差がある。また、実施周期にばらつきがあり、
  - ・25年以上の計画のあるマンションでは、サンプルが一定の範囲内に収まり、修繕工事が実施される時期が比較的安定しているのに対し、
  - ・25年未満or計画なしのマンションでは、サンプルのばらつきが大きく、修繕工事の実施時期が不安定となっている。



※ 長期修繕計画の有無及び計画期間のわかるマンションにおいて、直近の工事（1～3回目に限る）で長寿命化工事（外壁塗装等、床防水、屋根防水）のいずれかを実施したマンションの実施時期と工事回数をもとに平均修繕周期を算出。

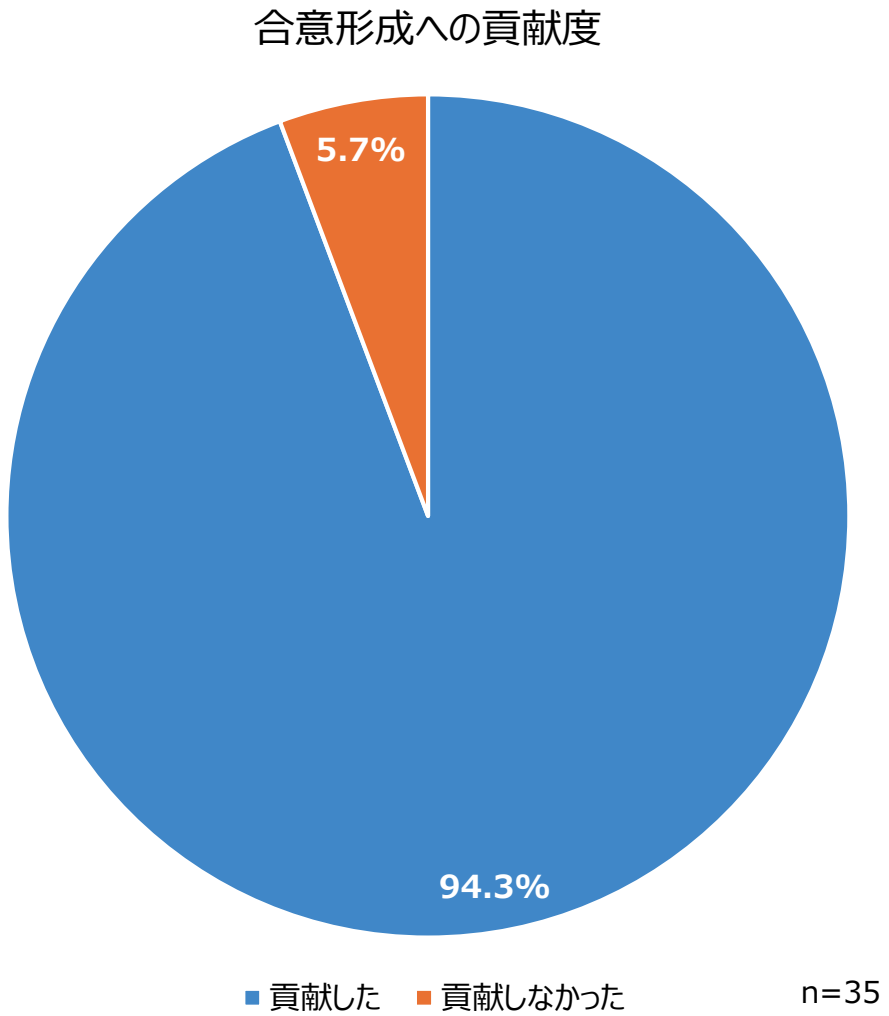
※ 直近の工事（1～3回目に限る）で長寿命化工事（外壁塗装等、床防水、屋根防水）のいずれかを実施したマンションであるため、直近で2回目、3回目の工事を実施したマンションが、それ以前にどのような工事を実施しているかは不明。

※ グラフの上限超の外れ値あり（25年以上：最大44年、最小2年、25年未満or計画なし：最大49年、最小1年）

※ 外れ値の修繕周期については、竣工直後に手直しの工事が必要となったケース、工事実施がかなり遅れているケース、長寿命化工事（外壁塗装等、床防水、屋根防水）を3つまとめてではなく分けて実施することによって工事回数が増えているケースなどが考えられるが、具体的な事情は調査からは読み取れないため、除外しないこととしている。

# ○長寿命化工事実施に対する寄与（合意形成への貢献）

○ マンション長寿命化促進税制を活用した管理組合のうち94.3%が、マンション長寿命化促進税制が管理計画認定取得や長寿命化工事の実施に当たっての合意形成に貢献と回答。

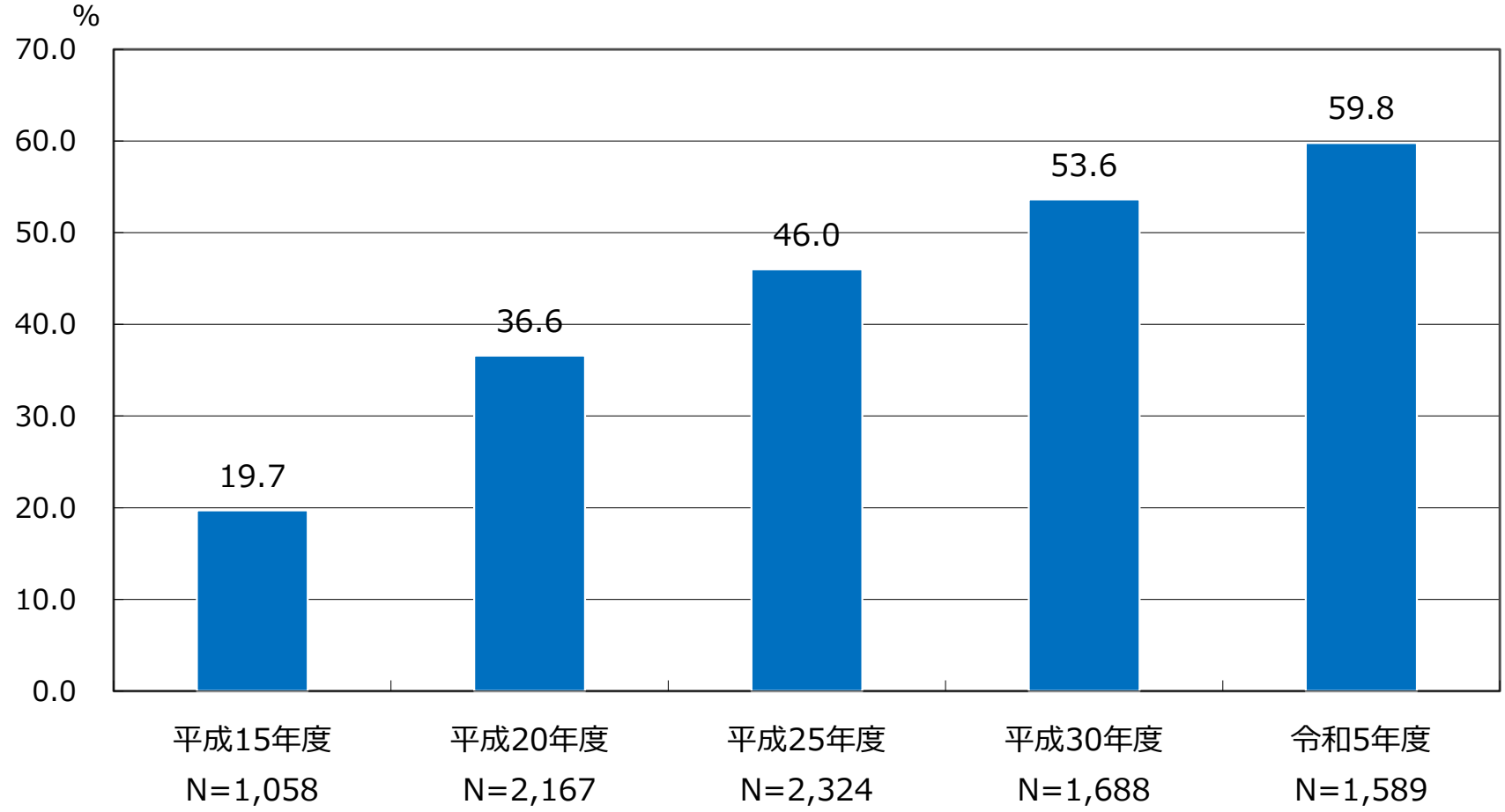


【出典】令和6年度管理計画認定マンションへのアンケート調査より作成

# ○25年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金を設定している割合

○ 平成30年度と令和5年度を比較すると、計画期間25年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金の額を設定しているマンションの割合は増加し、令和5年度は59.8%となっている。

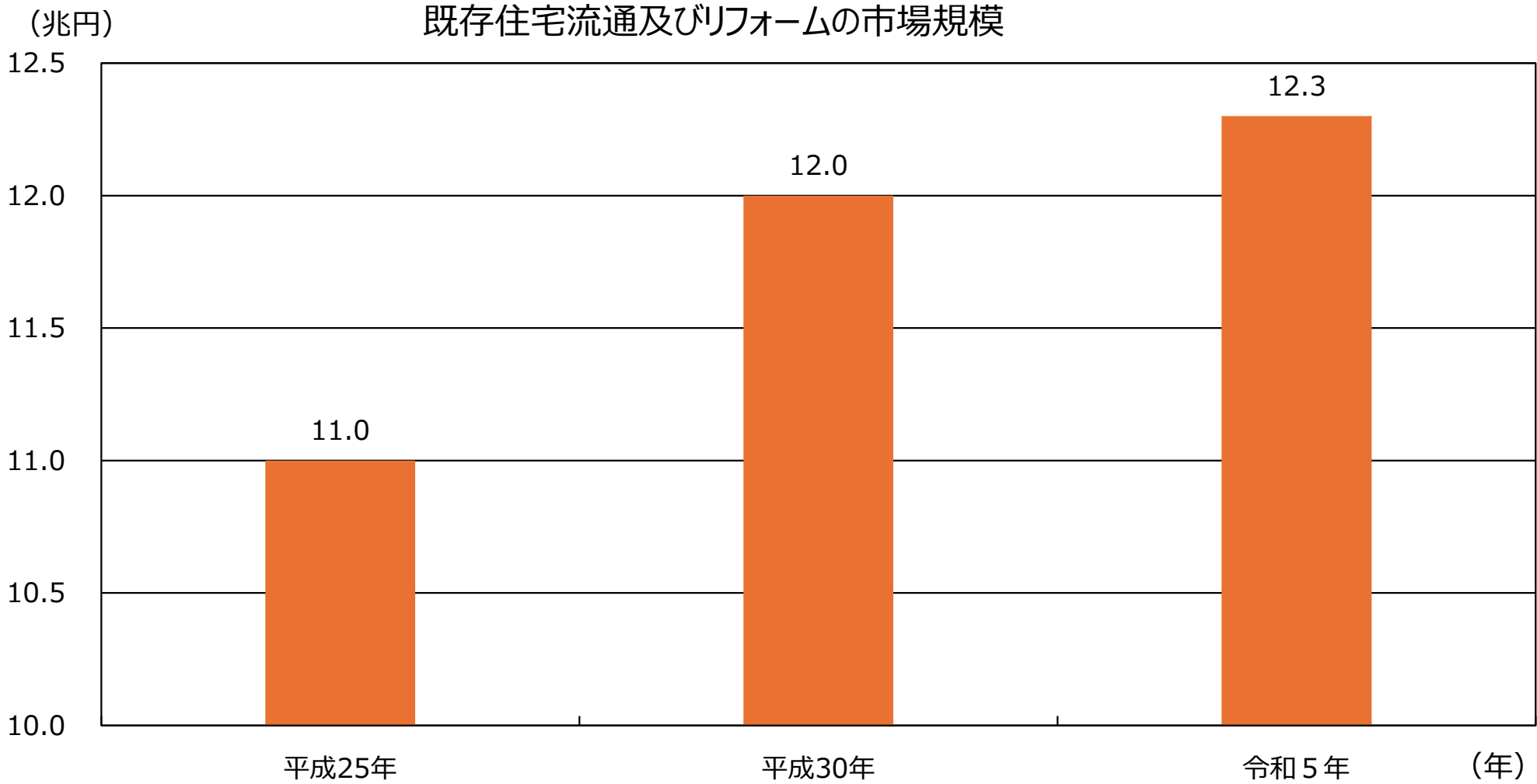
## 25年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金を設定している割合



【出典】令和5年度マンション総合調査

# ○ 既存住宅取引及びリフォームの市場規模

○ 既存住宅流通及びリフォームの市場規模は、平成25年から令和5年にかけて、着実に伸びている。



(出典) 既存住宅流通:住宅市場動向調査及び住宅・土地統計調査により国土交通省算出  
リフォームの市場規模:住宅着工統計、家計調査年報、(一社)マンション管理業協会へのアンケート調査、(公財)日本賃貸住宅管理協会へのアンケート調査により国土交通省算出

(注) 「住生活基本計画(全国計画)」(令和8年3月27日閣議決定)において指標を「既存住宅取引及びリフォームの市場規模」へ見直したが(R5現状値:16.9兆円)、見直し後の指標ベースでの過去推計が困難なため、従前指標の推移を示している。

# ○ 評価等

	短期	中期	長期
① 各アウトカムの達成状況	<p>【長期修繕計画を策定したマンションの増加】            指標：マンションにおける管理計画認定（長期修繕計画の策定）の取得割合            目標値：20%（～令和13年度）            ※令和7年度の目標値は4.9%、令和8年度の目標値は6.4%            現在の数値：3.5%（令和6年度）</p> <p>○ 目標期間中であり、年度ごとの目標値の達成状況も踏まえた中長期的な検証が必要である。            ※令和7年度の達成状況は現在調査中</p> <p>【長寿命化に資する大規模修繕工事の実施及び区分所有者の費用負担軽減】            指標：適用者の修繕周期            目標値：適用者の修繕周期の平均値が目安修繕周期（12年～15年）となること（～令和8年度）            現在の数値：2回目14.8年、3回目14.8年（～令和7年）【達成】</p> <p>指標：長寿命化工事実施に対する寄与度（合意形成への貢献）            目標値：75%（～令和8年度）            現在の数値：94%（令和6年度）【達成】</p>	<p>【外部不経済を発生させる管理不全マンションの発生の防止】            指標：25年以上の長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定している分譲マンション管理組合の割合            目標値：75%（～令和12年度）            現在の数値：59.8%（令和5年度※本特例措置の創設年度の数値）</p> <p>○ 目標期間中であり、かつ、本数値は5年に1度の大規模な調査（マンション総合調査）により確認していることから、令和6年度以降の数値は現時点で確認できない（次回は令和10年度を予定）が、本特例措置の適用を受けたマンションは長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定していることから、令和5年度からの数値の引上げに一定程度貢献していることが推定される。引き続き、中長期的な検証が必要である。</p>	<p>【既存住宅取引・リフォーム市場の活性化】            指標：既存住宅取引及びリフォームの市場規模            目標値：20兆円（～令和17年）            現在の数値：16.9兆円（令和5年※本特例措置の創設年度の数値）</p> <p>○ 目標期間中であり、かつ、本数値は5年に1度の大規模な調査（住宅・土地統計調査）により確認していることから、令和6年度以降の数値は現時点で確認できない（次回は令和10年度を予定）が、本特例措置の適用を受けたマンションは長寿命化工事の実施により資産価値の低下を防いでいることを踏まえると、令和5年時からの既存住宅取引及びリフォームの市場規模の拡大に一定程度貢献していることが推定される。引き続き、中長期的な検証が必要である。</p>
② 達成できていない場合の要因	<p>【長期修繕計画を策定したマンションの増加】            目標期間中であるが、管理計画認定数自体は増加していることから、令和7年度の数値（現在調査中）は令和6年度の数値（3.5%）を上回ることが予想される。このように順調に増加しているものの、令和13年度の目標値に向けては更に加速させる必要がある。</p>	—	—
③ 政策効果等	<p>○ ①②のとおり、目標期間中の指標を除いたものは達成しており、本税制は長寿命化工事の実施や適切なマンション管理のための合意形成へ貢献し、管理不全マンションの発生防止に寄与していることが認められる。また、適用件数自体は順調に推移しており、適用を受けたマンションについても特定の者への偏り等は認められない。</p> <p>○ なお、本年実施した「住宅税制のEBPMに関する有識者会議」においても、本税制について一定程度の効果が認められた。</p>		

# ○ 評価等

<p>④ 租税特別措置等以外の手段と比較した場合の相当性</p>	<p>(同様の政策目的に関する補助金等の他の政策手段との関係・役割分担について)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ 「マンション総合対策モデル事業」(補助金事業)は、先導的な取組を行う事業者等への支援を行い、優良事例やノウハウの横展開を図るものであり、また、「マンション管理適正化・再生推進事業」(補助金事業)は、専門家やコンサル等による相談体制の整備を行う事業者への支援等を行い、管理組合のマンションの管理に関する検討の促進や区分所有者間の合意形成の円滑化等を図るものである。</li><li>○ したがって、一定の要件を満たしたマンションの各区分所有者を適用対象とする本特例措置とは対象・ターゲット層が基本的に異なるものであるが、これらの支援措置を講じることで、様々な事情・問題を抱えるマンションへのアプローチが可能となり、マンションの管理の適正化が推進されることとなる。</li></ul> <p>(同様の政策目的に関する補助金等の他の政策手段と比較した場合の相当性について)</p> <ul style="list-style-type: none"><li>○ 本特例措置は上記のとおり、2つの補助金事業と基本的に対象・ターゲット層が異なるものであり、また、長寿命化工事の実施に係る各区分所有者間の合意形成を促すものであることから、個人等へ直接影響が及ぶ租税特別措置の手段が適当である。(※補助金事業では個人への補助は申請に係る事務負担やコストの観点から課題がある。)</li><li>○ マンション管理の適正化は地方公共団体における重要な課題であり、外部不経済となる管理不全マンションの発生防止のために区分所有者による責任を持った取組を促す必要があることから、本特例措置は必要かつ手段としての確かなものであり、また、一定の要件を設けることで対象を限定していることから必要最小限の措置である。</li></ul>
<p>⑤ 見直しの方向性</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>○ 今回の効果分析に加え、令和8年3月27日に新たに閣議決定された住生活基本計画(全国計画)を踏まえ、本税制の更なる活用を促進する観点から、現行措置の見直しを含めて検討する。</li></ul>