

マンション長寿命化促進税制の制度概要、 ロジックモデル(案)等

マンション長寿命化促進税制の制度概要等

マンション長寿命化促進税制（固定資産税の減額措置）

本税制特例の適用期間

長寿命化工事の完了日がR9.3.31まで

管理計画認定マンション等において、長寿命化工事が実施された場合、各区分所有者に課される建物部分の固定資産税額を減額する特例措置を創設（対象マンション・工事要件等は以下参照）

（令和5年度創設、令和7年度延長）

行政代執行により除却

行政代執行費用：約1.2億円



マンションの廃墟化
外壁が剥落し、アスベスト飛散のおそれ

本特例措置のねらい

（※「工事の要件」を参照）

- 多くの高経年マンションにおいては、高齢化や工事費の急激な上昇により、**長寿命化工事※に必要な積立金が不足**。
- 長寿命化工事が適切に行われないと、外壁剥落・廃墟化を招き、**周囲への大きな悪影響**や除却の行政代執行に伴う多額の行政負担が生じる。積立金の見直し（値上げ）や長寿命化工事の実施には所有者の合意をとる必要があるが、**合意形成を行うことは容易ではない状況**。
- このため、**必要な積立金の確保や長寿命化工事の適切な実施に向けた管理組合の合意形成を後押し**することが必要。

マンションの要件

- ① 築20年以上が経過している総戸数が10戸以上のマンション
- ② 過去に長寿命化工事を行っているマンション
- ③ 管理計画認定マンション※又は助言指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション※

※「管理計画認定マンション」の場合は、令和3年9月1日以降に修繕積立金の額を管理計画の認定基準未満から認定基準以上に引き上げることが必要。「助言又は指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション」の場合は、長期修繕計画の作成又は見直しを行い、長期修繕計画が一定の基準に適合することが必要。

工事の要件

長寿命化工事※の実施

※外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事を全て実施すること。

申告における留意事項

- ① 長寿命化工事完了後3ヶ月以内に申告すること
- ② 納税義務者（各区分所有者）又は管理組合の管理者等が申告すること



マンションの各区分所有者に課される工事翌年度の建物部分の固定資産税額を減額する。
減額割合は、1/6～1/2の範囲内（参酌基準：1/3）で市町村等の条例で定める。

マンション長寿命化促進税制の要件

- ① 築20年以上が経過している
- ② 総戸数が10戸以上である
- ③ 過去に長寿命化工事（外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事）を行っている
- ④ 管理計画認定マンション（④-1）又は助言指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション（④-2）

※区分所有のマンション（分譲マンション）が対象

④-1 管理計画認定マンション

【具体的要件】

- 令和3年9月1日以降に修繕積立金の額を管理計画の認定基準まで引き上げたこと

※管理計画の認定基準、修繕積立金の額の引上げ基準は別途資料がございます。

④-2 助言又は指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション

【具体的要件】

- 長期修繕計画に係る助言又は指導を受けて、長期修繕計画の作成又は見直しを行い、長期修繕計画が一定の基準に適合することとなったこと

※長期修繕計画の基準、修繕積立金の額の基準は別途資料がございます。



長寿命化工事（外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事）を実施

【具体的要件】

- 令和5年4月1日～令和9年3月31日に工事が完了したこと
- 工法・部材等が「建築工事標準仕様書・同解説 JASS（一般社団法人日本建築学会）」や「建築保全標準・同解説 JAMS（一般社団法人日本建築学会）」、「公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）令和7年版（令和7年3月21日 国営建技第5号）」を参考としたものであること



長寿命化工事完了翌年度の建物部分の固定資産税額を1/6～1/2の範囲内で減額

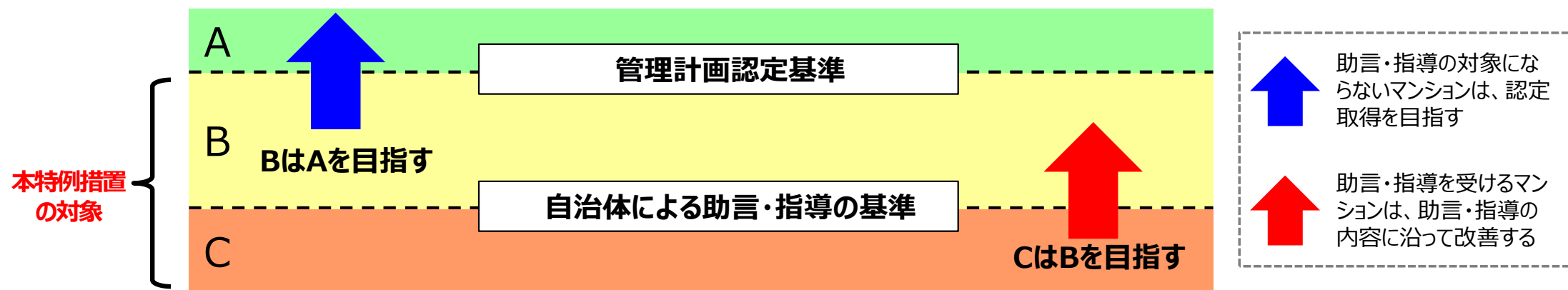
【具体的要件】

- 区分所有者の専有部分が居住用部分であること
- 100㎡相当分まで

本特例措置の対象マンションについて

- 本特例措置の対象は、以下のB・Cの層に位置付けられるマンションである。
- Aの層に位置付けられるマンションについては、既に管理の適正化が図られており、周囲への悪影響の可能性が低いことから対象としていない。

【管理状況に応じて目指すイメージ】



Aマンション（管理計画認定基準を令和3年9月1日より前の時点において既に満たしているマンション）

- 修繕積立金の額等の認定基準を満たしており、既に管理の適正化が図られている。

Bマンション（管理計画認定基準に満たないマンション）

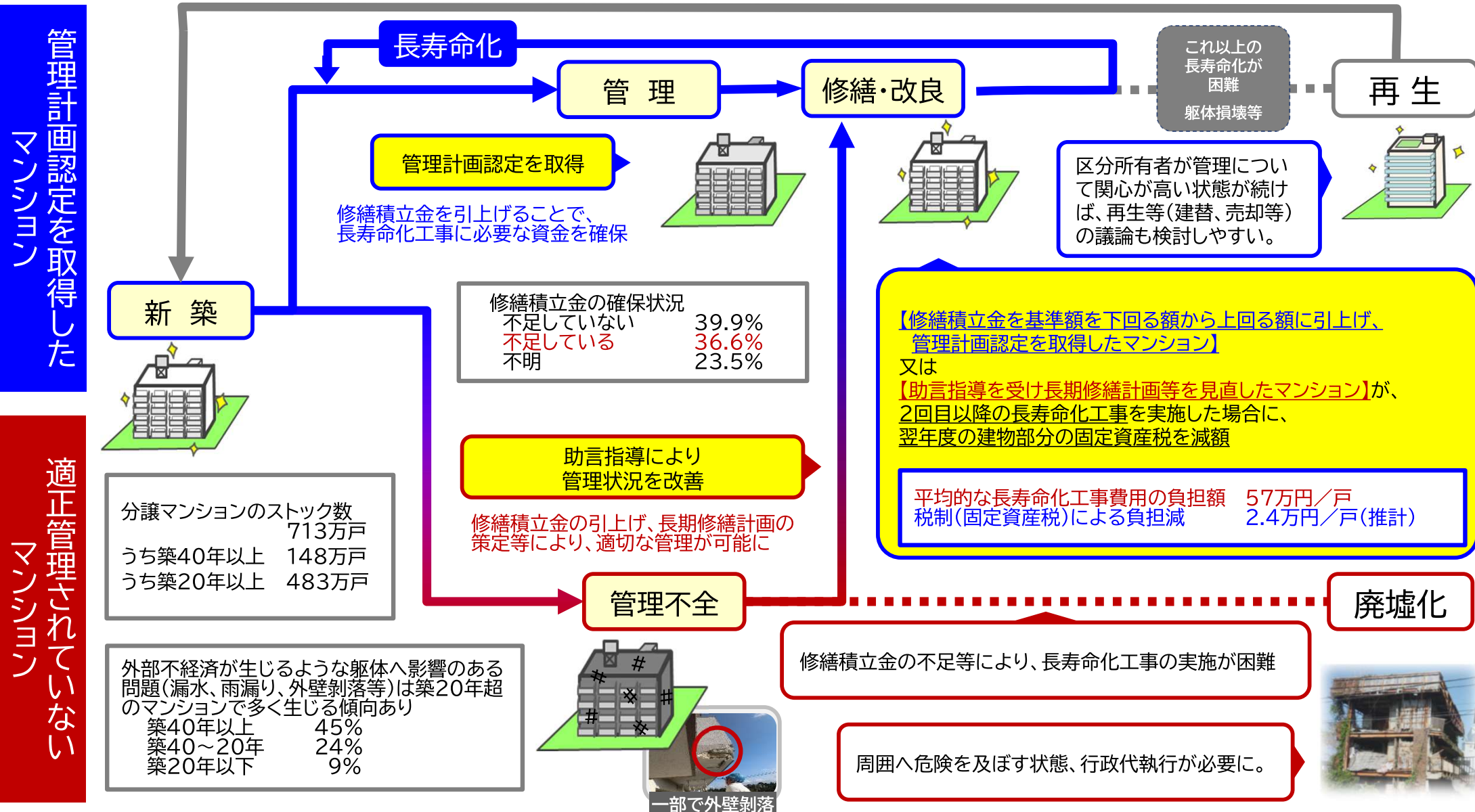
- 認定基準を満たしていないものの、その多くが自助努力で認定取得を目指すことが可能なマンション。自治体によるマンション管理士等の専門家の派遣などの支援も活用しながら認定取得が促進されている。
- 税制措置を受けるためには、修繕積立金の額を認定基準を下回る額から上回る額に引き上げることが必要。

Cマンション（助言・指導の対象となるマンション）

- 自治体等による支援なしには認定取得を目指すことが困難である一方、助言・指導の内容に沿った一定の水準まで改善することにより、管理不全マンションの発生を抑制できる。
- 税制措置を受けるためには、長期修繕計画の見直し等を行い、一定の基準に適合することが必要。このうち、修繕積立金の額については管理計画認定基準とは別の基準が設けられている。

マンションの長寿命化サイクルのモデルと税制適用イメージ

- 適正な管理により新築・管理・修繕のサイクルを循環させ、マンションの長寿命化を図ることは、区分所有者や社会全体にとって**長期的なメリット**（**長期の居住・資産価値の維持・周囲への危険性の低下**）がある。
- 本税制は、**各区分所有者が長期的な目線でマンションを管理し、好循環を引き起こすための動機付けとして機能**している。



管理計画の認定基準／修繕積立金の額の引上げ基準額(管理計画認定マンション)

◆表1：管理計画の認定基準

管理計画の認定基準
○管理組合の運営 <ul style="list-style-type: none"> 管理者等及び監事が定められている 集会（総会）が定期的に開催されている（年1回以上開催されていること）
○管理規約 <ul style="list-style-type: none"> 管理規約が作成されている 管理規約にて下記について定めている <ul style="list-style-type: none"> 緊急時等における専有部分の立入り 修繕等の履歴情報の保管 管理組合の財務・管理に関する情報の提供
○管理組合の経理 <ul style="list-style-type: none"> 管理費と修繕積立金の区分経理がされている 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない 修繕積立金の滞納に適切に対処されている（修繕積立金の3ヶ月以上の滞納額が全体の1割以内であること）
○長期修繕計画の作成及び見直し等 <ul style="list-style-type: none"> 長期修繕計画（標準様式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会（総会）で決議されている 長期修繕計画が7年以内に作成又は見直しがされている 長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が2回以上含まれている 長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が著しく低額でない 計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている
○その他 <ul style="list-style-type: none"> 組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている（1年に1回以上は内容の確認を行っていること） 都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものである

- 管理計画認定マンション※のうち、**令和3年9月1日以降**に、修繕積立金の額を**管理計画の認定基準まで引き上げた**マンションがマンション長寿命化促進税制の適用対象となります。

※ 管理計画の認定基準（表1）に適合し、都道府県等から認定を受けたマンションの管理に関する計画に係るマンション

- 原則として、「**修繕積立金ガイドライン**」に示す**修繕積立金の額の目安の水準の下限值**（表2）を下回る金額から、上回る金額に引き上げられたことが必要となります。

◆表2：「修繕積立金ガイドライン」に示す修繕積立金の額の目安の水準の下限値（機械式駐車場分を除く。）

地上階数／建築延床面積		月額の特有面積当たりの修繕積立金額
【20階未満】	5,000㎡未満	235円／㎡・月
	5,000㎡以上 10,000㎡未満	170円／㎡・月
	10,000㎡以上 20,000㎡未満	200円／㎡・月
	20,000㎡以上	190円／㎡・月
【20階以上】		240円／㎡・月

助言又は指導を受けた管理組合の管理者等に係るマンションが特例を受けるための基準等 ／修繕積立金の基準額

- 助言又は指導を受けた管理組合の管理者等に係るマンションは、長期修繕計画の見直し等を行い、長期修繕計画が一定の基準（表１）に適合することとなった場合に、マンション長寿命化促進税制の適用対象となります。
- このうち、修繕積立金の額については、「助言・指導及び勧告に関するガイドライン」に示す修繕積立金の基準額（表２）が積み立てられていることが必要となります。

◆表１：助言又は指導を受けた管理組合の管理者等に係るマンションが特例を受けるための長期修繕計画の基準等

助言又は指導を受けた管理組合の管理者等に係るマンションが 特例を受けるための長期修繕計画の基準等
<ul style="list-style-type: none"> ・ 長期修繕計画（長寿命化工事の実施時期が標準様式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会（総会）で決議されている ・ 長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に長寿命化工事等※が2回以上含まれている ※ 長寿命化工事＋仮設工事、調査・診断等費用及び長期修繕計画作成費用 ・ 長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない ・ <u>長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が長寿命化工事を行うために必要な資金を確保するに当たって著しく低額でない</u> ・ 計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている

◆表２：「助言・指導及び勧告に関するガイドライン」に示す修繕積立金の基準額（機械式駐車場分を除く。）

地上階数／建築延床面積		月額の特有面積当たりの修繕積立金額
【20階未満】	5,000㎡未満	91円／㎡・月
	5,000㎡以上 10,000㎡未満	63円／㎡・月
	10,000㎡以上 20,000㎡未満	69円／㎡・月
	20,000㎡以上	73円／㎡・月
【20階以上】		69円／㎡・月

適用状況について(推計)

		令和5年度	令和6年度
管理計画認定マンション	適用(申告)件数	3,681	7,426
	減収額(百万円)	86	178
助言・指導マンション	適用(申告)件数	669	683
	減収額(百万円)	18	14
合 計	適用(申告)件数	4,350	8,109
	減収額(百万円)	104	192

<参考>適用状況の推計方法について

マンション長寿命化促進税制のR5・R6年度の適用件数・減収額は、マンション法の施行状況等に関するアンケート調査(※)、住宅・土地統計調査(統計局実施)、固定資産の価格等の概要調書(総務省実施)をもとに推計している。

マンション長寿命化促進税制の減収額

$$= \text{戸あたり課税標準額} \times \text{固定資産税率}(1.4\%) \times \text{減額割合}(1/6 \sim 1/2) \times \text{特例適用戸数(適用件数)}$$

<戸あたり課税標準額>

$$\text{RC造の課税標準額}(\text{m}^2/\text{円})(A) \times \text{戸あたり平均床面積}(B) \times \text{経年減点補正率}(C)$$

(A) R5, R6年度に新築された鉄筋コンクリート造(RC造)の集合形式住宅の固定資産税評価額と床面積(出典: 固定資産の価格の概要調書)から算出

(B) 各地方公共団体における共同住宅(持ち家)の1住宅あたりの床面積(出典: 令和5年住宅・土地統計調査)

(C) 各マンションの築年数(出典: マンション法の施行状況等に関するアンケート調査)に応じた鉄筋コンクリート造(RC造)の経年減点補正率

<減額割合>

各地方公共団体で定めた固定資産税の減額割合(1/6～1/2の範囲内(参酌基準: 1/3)で市町村等の条例で定める。)

(出典: マンション法の施行状況等に関するアンケート調査)

<特例適用戸数>

特例の適用があったマンションの戸数(出典: マンション法の施行状況等に関するアンケート調査)

(※) 参事官(マンション・賃貸住宅担当)付が地方公共団体に対して半年に1回実施しているアンケート調査(最新はR7年7月実施)。この調査の中で、各地方公共団体で特例適用を受けたマンションの戸数、築年数、特例適用を受けた年度や、減額割合を確認している。

マンション長寿命化促進税制のロジックモデル(案)

【マンション長寿命化促進税制のロジックモデル案】

現状把握

- 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、長寿命化工事の費用は上昇傾向。
- さらに、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%にとどまる。

課題設定

- 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ことが重要。
- 一方で、管理組合員である区分所有者の高齢化等により、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。
- このため、管理組合の合意形成を後押しし、適切な長寿命化工事を実施させるための財政的な支援が必要。

インプット	アクティビティ	アウトプット	アウトカム		インパクト
<p>実施期間: R7・8年度</p> <p>減収額: 約3億円</p> <p>適用件数: 12,459件</p> <p>※R7年度推計 (R5・R6年度の減収額・適用件数の推計)</p>	<p>一定の長寿命化工事を実施したマンションについては、一定の要件を満たす場合、<u>各区分所有者に課される工事翌年度の建物部分の固定資産税額</u>を、1/6～1/2の範囲内で条例で定める割合で<u>減額</u>。</p>	<p>本税制の適用を受けて一定の長寿命化工事が行われたマンションの住戸数:</p> <p>12,459戸</p> <p>※R7年度推計 (R5・R6年度の減収額・適用件数の推計)</p>	<p>【短期】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ <u>長期修繕計画を策定したマンション</u>の増加 ○ <u>長寿命化に資する大規模修繕工事</u>の実施 ○ 本税制の適用を受けたことで、長寿命化工事に係る<u>区分所有者の費用負担が軽減</u> (測定指標) <ul style="list-style-type: none"> ・管理計画認定マンション数の推移(定量的指標①) ・長寿命化工事の件数の変化(定量的指標②) ・本特例措置の長寿命化工事実施に対する寄与度(定性的指標③) 	<p>【中・長期】</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ 外部不経済を発生させる<u>管理不全マンションの発生</u>の防止 ○ <u>既存住宅流通・リフォーム市場の活性化</u> 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 豊かな住生活の実現 ○ 経済の活性化

マンション長寿命化促進税制の 検証の方向性(現時点案)について

マンション長寿命化促進税制の効果検証の方法案について

＜本税制の目的＞

必要な修繕積立金を確保し、長寿命化に資する大規模修繕工事の実施を推進することにより、

①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ぐ。

②既存住宅流通・リフォーム市場の活性化を図る。

⇒これらを通じて豊かな住生活の実現と経済の活性化を目指す。

【①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ぐ】

（測定指標）

・管理計画認定マンション数の推移

⇒管理計画認定開始（令和4年4月）後の管理計画認定マンションの推移と、長寿命化税制開始（令和5年4月）後の管理計画認定マンションの推移を分析【前後比較】

・長寿命化工事の件数の変化

⇒長寿命化税制開始（令和5年4月）前後での長寿命化工事の件数の変化を分析【前後比較】

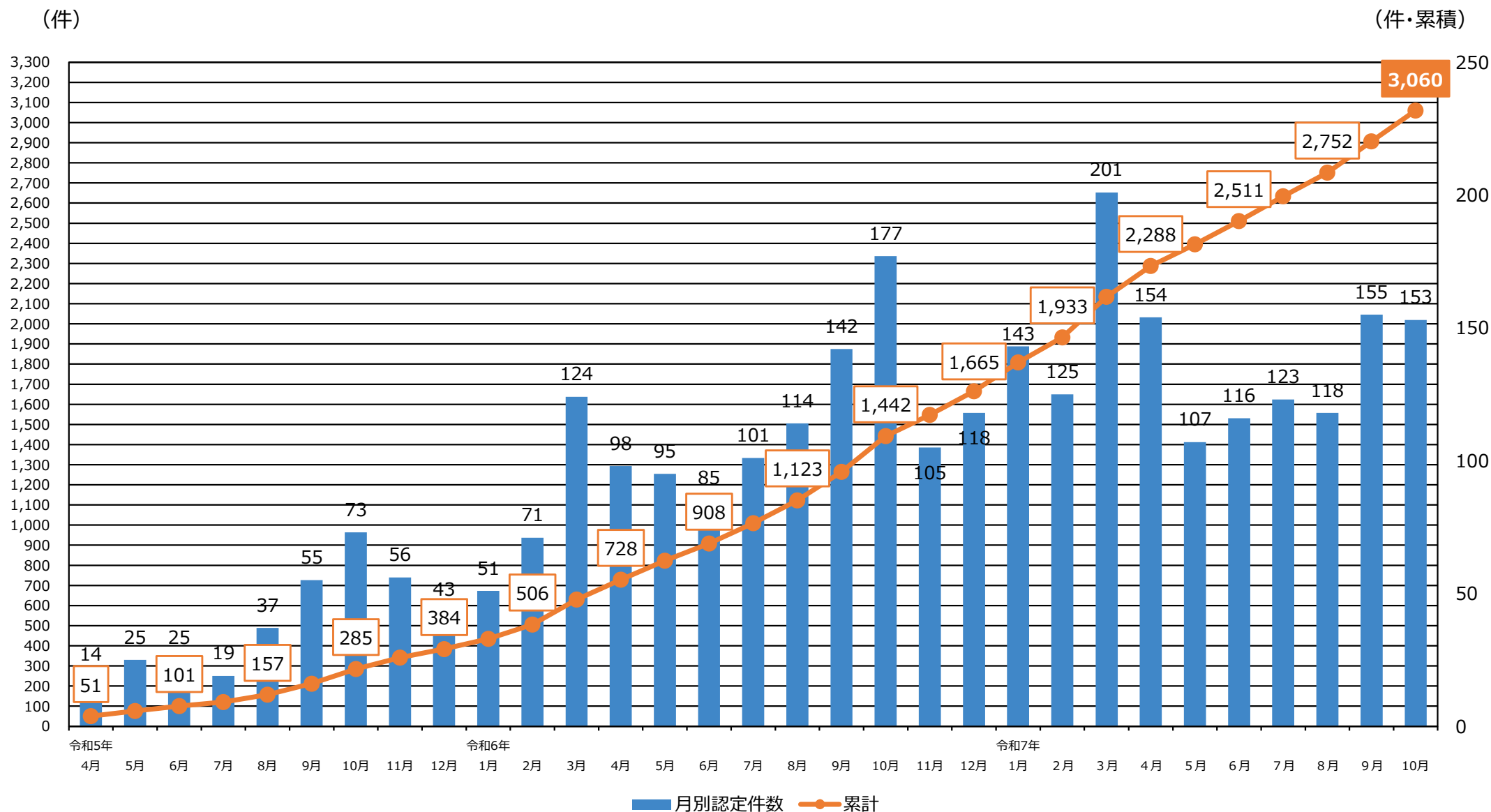
・本特例措置の長寿命化工事実施に対する寄与度

⇒令和6年度管理計画認定取得マンションへのアンケートを分析

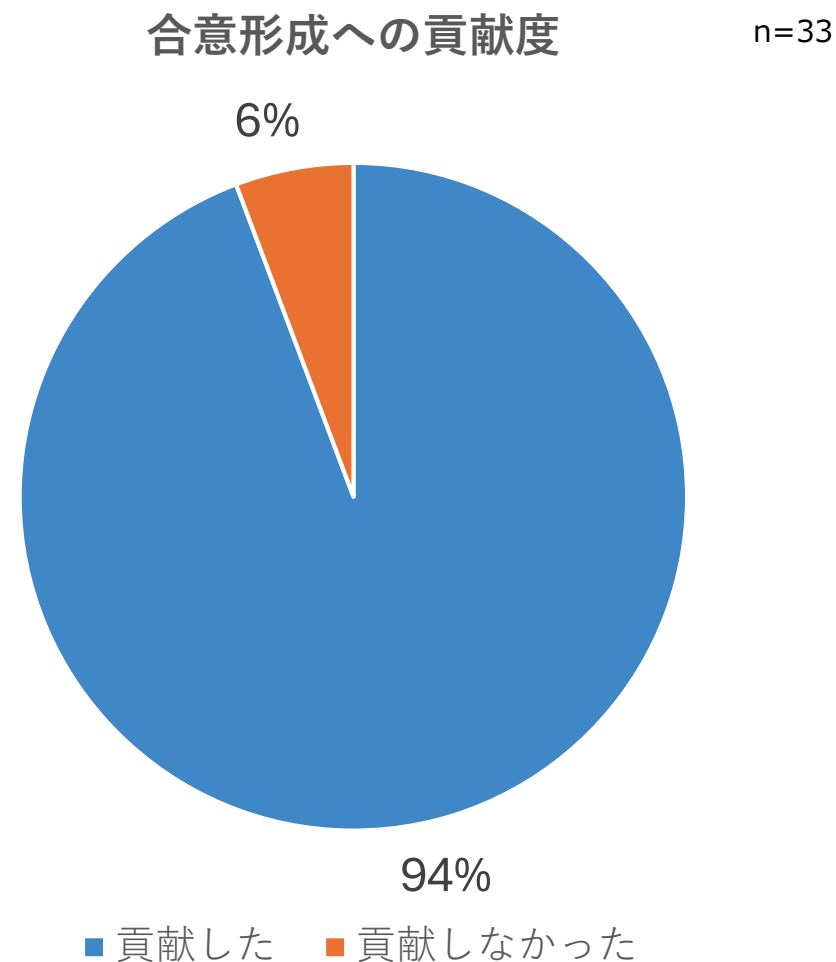
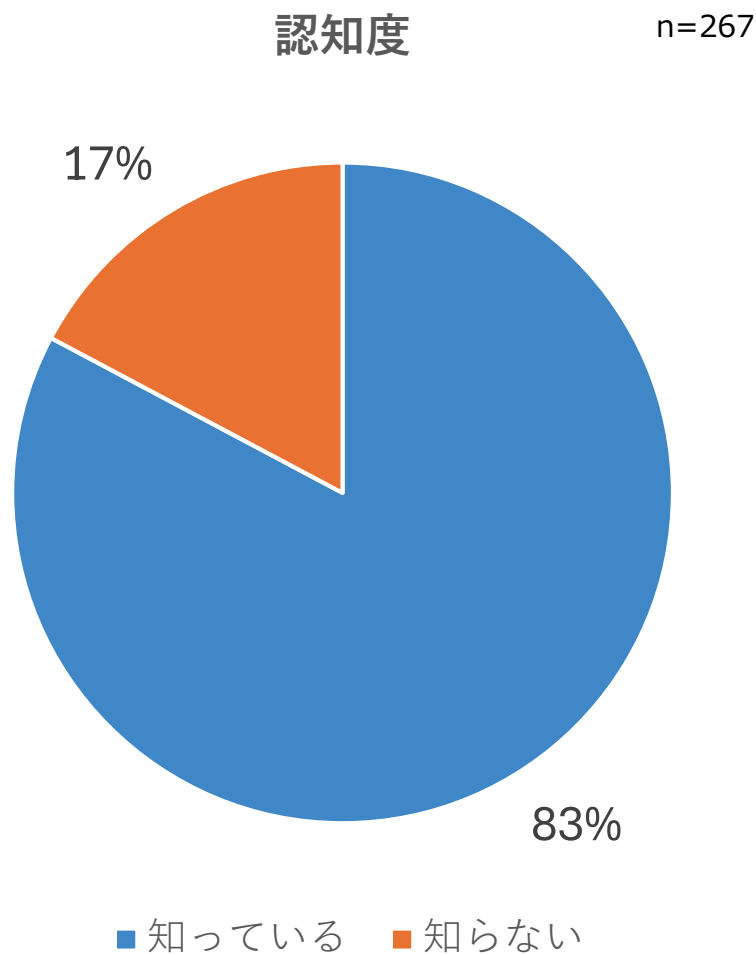
※②については長期的な分析が必要のため今回は検証しない

マンション長寿命化促進税制の関連データ

○ 管理計画認定の実績は、堅調に増加しており、令和7年10月末までの認定件数の累計は、3,060件となっている。



- 令和6年度に管理計画認定を取得した管理組合のうち、83%がマンション長寿命化促進税制を認知している。
- 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%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。



令和5年度マンション総合調査について

- 国土交通省では、マンション管理に関する施策の効果を検証し、必要となる施策の提示を行うための基礎的な資料を得ることを目的として、「マンション総合調査」を5年毎に実施している。今回は令和5年度に実施。
- 調査対象はマンションの管理組合と区分所有者としており、マンションの管理や組合運営の状況、区分所有者の組合活動への参加状況や管理に対する認識などを把握している。

調査項目

<管理組合向け>

- ① マンションの概要（完成年次、敷地面積等）
- ② 管理組合の運営（総会の開催状況等）
- ③ 管理規約等の作成及び改正
- ④ 管理組合の経理（管理費、修繕積立金の額等）
- ⑤ 長期修繕計画（作成状況、計画期間等）
- ⑥ 修繕・改修・建替えについて
- ⑦ 管理事務（管理業者の決定方法、委託内容等）
- ⑧ トラブルの発生状況

<区分所有者向け>

- ① 現在の住まい（マンションの取得方法、時期等）
- ② 管理組合活動への参加（総会の参加状況等）
- ③ マンションの管理に対する認識（規約の認知状況）

調査対象・数

全国のマンション管理組合及びマンションに居住する区分所有者から無作為抽出して調査を実施
（調査期間：令和5年10月～令和6年1月）

【令和5年調査の結果】

	調査数	回答数（回答率）
管理組合	4,270件	1,589件（約37%）
区分所有者	8,540件	3,102件（約36%）

調査結果の反映

- 住生活基本計画における指標
 - ・「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管理組合の割合」（成果指標）
 - ・「30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管理組合の割合」（観測指標）
- 各種施策の検討にあたって必要な基礎データの分析 など

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)について

- 各都道府県等（市・区を含む）におけるマンション管理計画認定の取得状況やマンション政策の実施状況等の把握を目的として、都道府県等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）」の中で、マンション長寿命化促進税制の適用実績についても調査している。

※R7.12末時点分は現在とりまとめ中。集計結果のとりまとめは2月中旬頃を予定。

調査項目

- ① マンション管理適正化推進計画（作成意向、時期等）
- ② 管理計画認定（認定実績、支援法人の活用意向等）
- ③ 管理不全の兆候があるマンション等の把握状況
- ④ 財産管理制度（所有者不明専有部分等の把握状況等）
- ⑤ 助言・指導・勧告（実績、専門家のあっせん意向等）
- ⑥ マンション管理適正化支援法人（登録・活用意向等）
- ⑦ マンション長寿命化促進税制（実績、減額割合等）
- ⑧ 補助事業（事業の活用意向、事業の内容等）
- ⑨ 管理に関わる事項（取組内容、行政担当者数、課題等）

調査対象・数

各都道府県等（市・区含む）に対して調査を実施

【調査の対象】

調査対象	調査数
都道府県等（市・区含む）	862団体

調査結果の反映

- 各種施策の検討にあたって必要な基礎データの分析 など

そのほか、分析に資すると考えられるデータ

○住宅・土地統計調査（総務省）

対象：住宅及び住宅以外で人が居住する建物並びにこれらに居住している世帯 計約340万住戸・世帯

項目：・世帯に関する事項（構成、年間収入等）

・家計を主に支える世帯員又は世帯主に関する事項（通勤時間、現住居に入居した時期、前住居に関する事項等）

・住宅に関する事項（居住室の数及び広さ、構造、床面積、建築時期、設備に関する事項、建て替え等に関する事項、増改築及び改修工事に関する事項、耐震に関する事項） 等

最新調査：令和5年住宅・土地統計調査（令和7年3月26日までに結果公表済み）

○令和6年度管理計画認定取得マンションへのアンケート

対象：調査時点（R6.9）での全ての認定マンションのうち、アンケートの回答があった管理組合（267組合）

項目：・管理計画認定の取得について

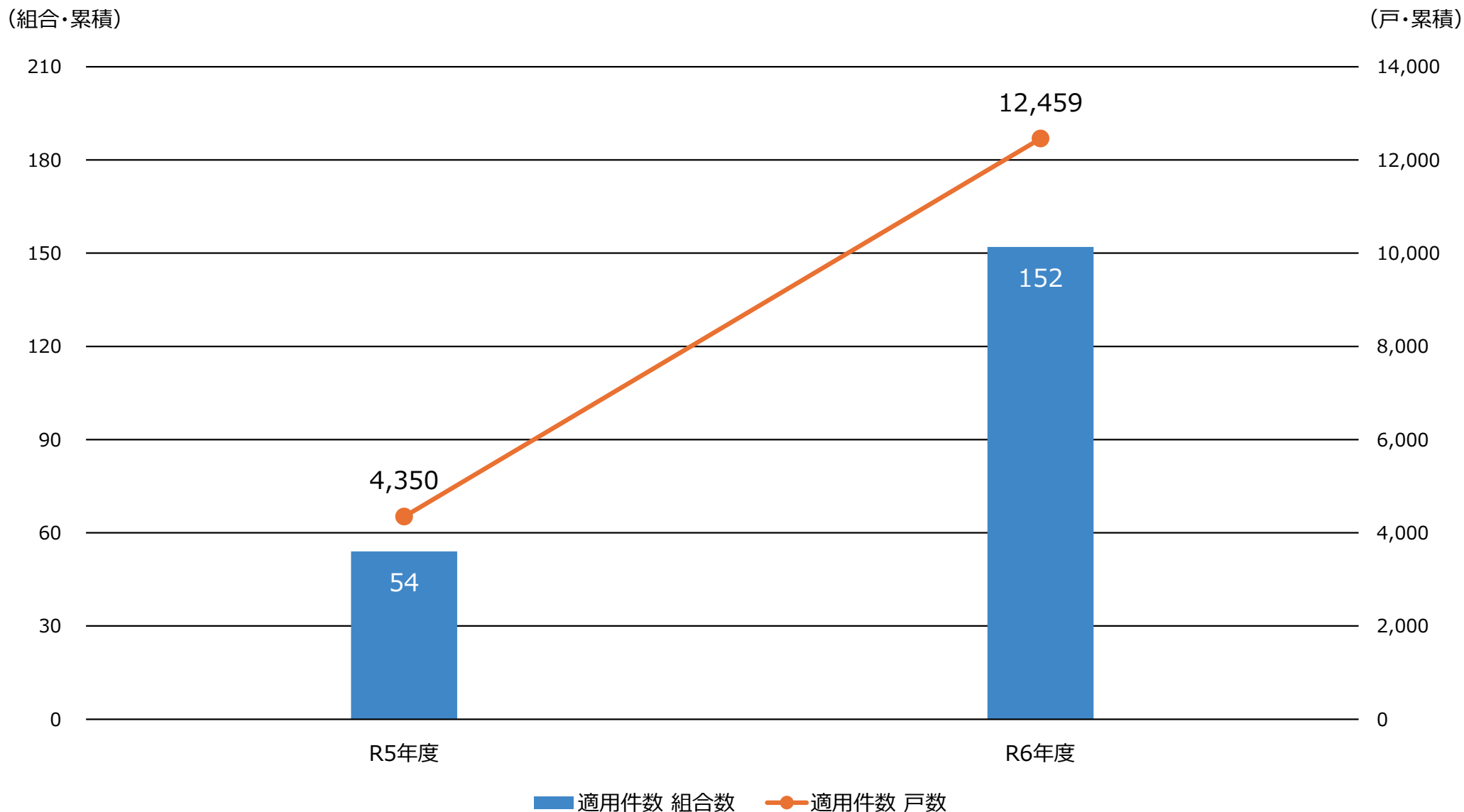
・管理計画認定のインセンティブについて

・管理計画認定の効果 等

最新調査：令和6年度

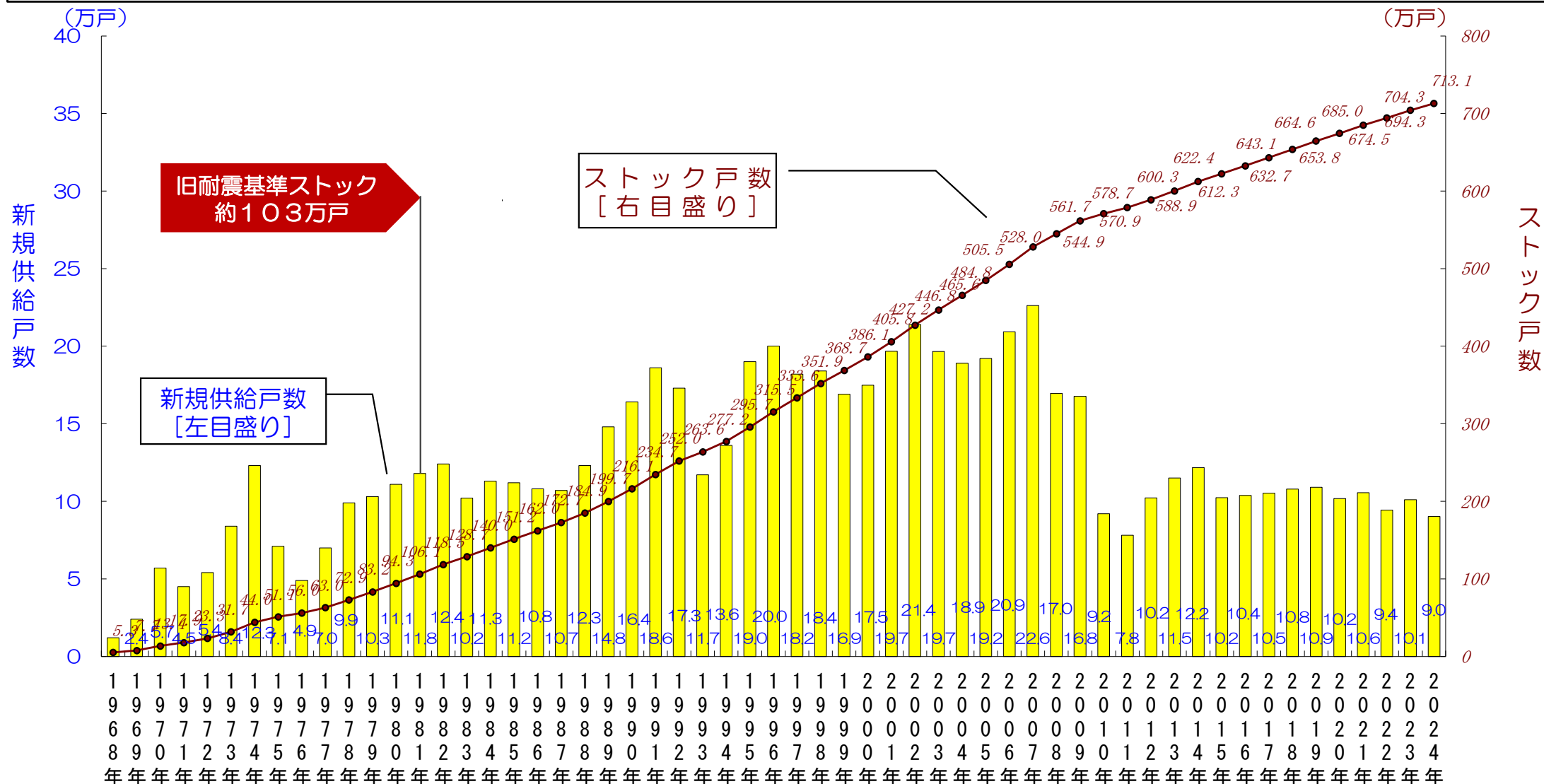
マンション長寿命化促進税制適用(申告)件数

○ 税制適用件数は堅調に増加しており、令和7年7月調査時点での適用件数の累計は、152組合・12,459戸となっている。



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）。
- これに令和2年国勢調査による1世帯当たり平均人員2.2人をかけると、約1,600万人となり、国民の1割超が居住している推計となる。



※ 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。

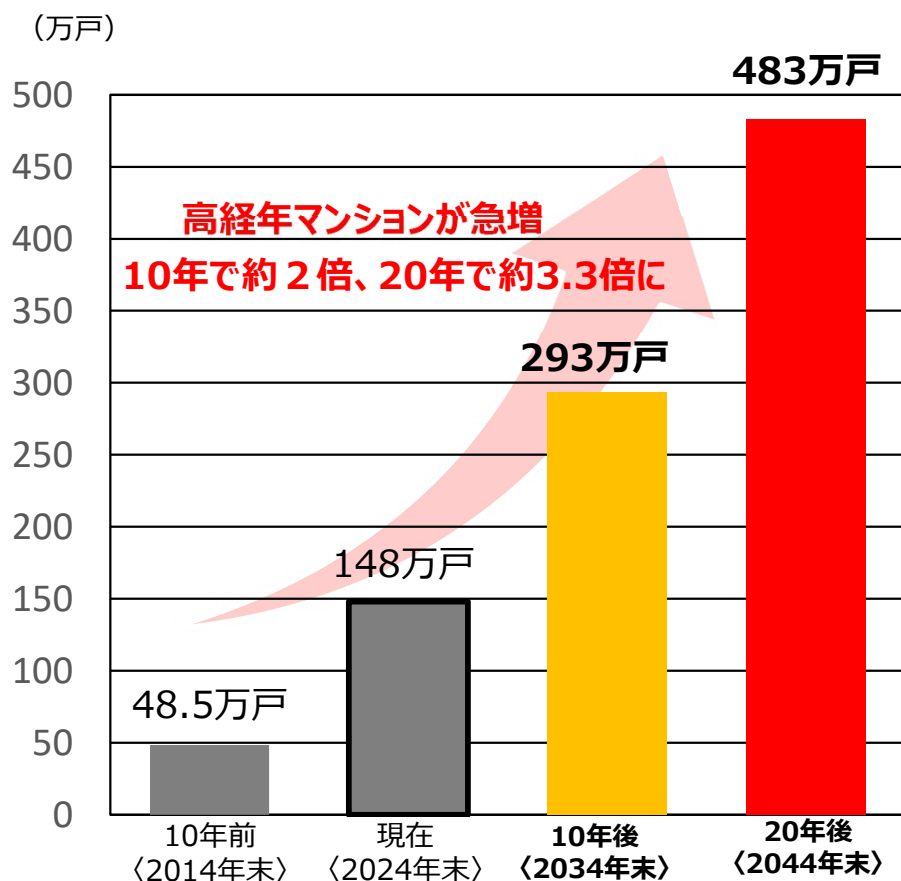
※ ここでいうマンションとは、中高層(3階建て以上)・分譲・共同建て、鉄筋コンクリート造、鉄骨鉄筋コンクリート造又は鉄骨造の住宅をいう。

※ 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。

マンションをめぐる「2つの老い」

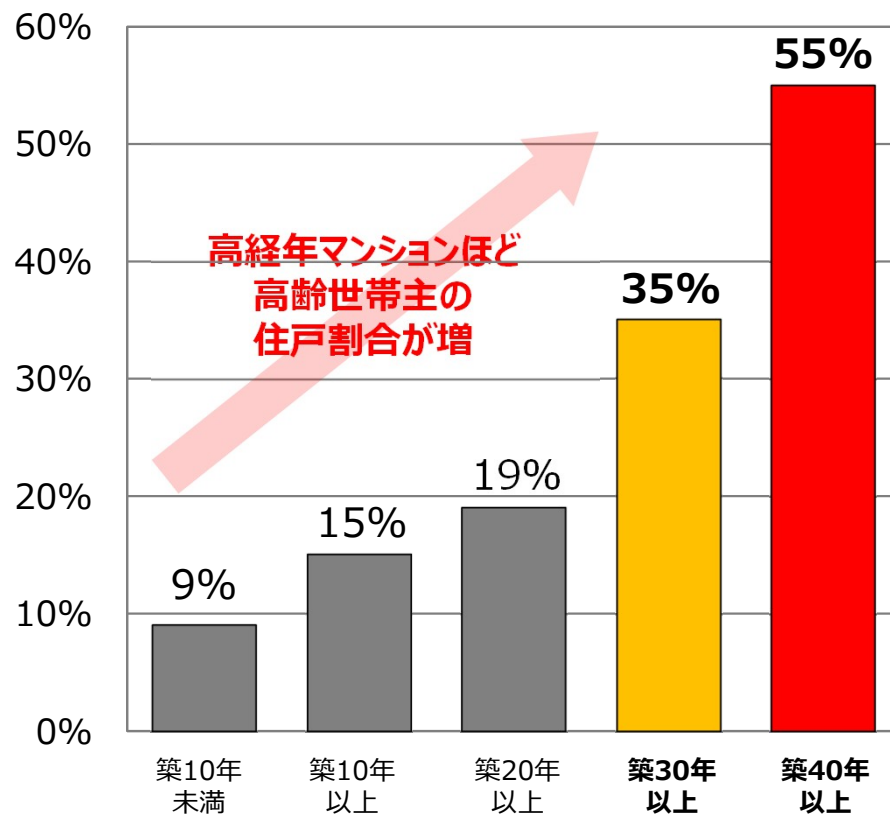
- マンションを巡り、建物と居住者の「2つの老い」が進行。
- これに伴い、外壁剥落等の危険性の解消や集会決議の困難化、組合役員の担い手不足等の課題が深刻化するおそれ。

築40年以上のマンションストック数の推移



【出典】建築着工統計等を基に推計した分譲マンションストック戸数及び国土交通省が把握している除却戸数を基に推計。

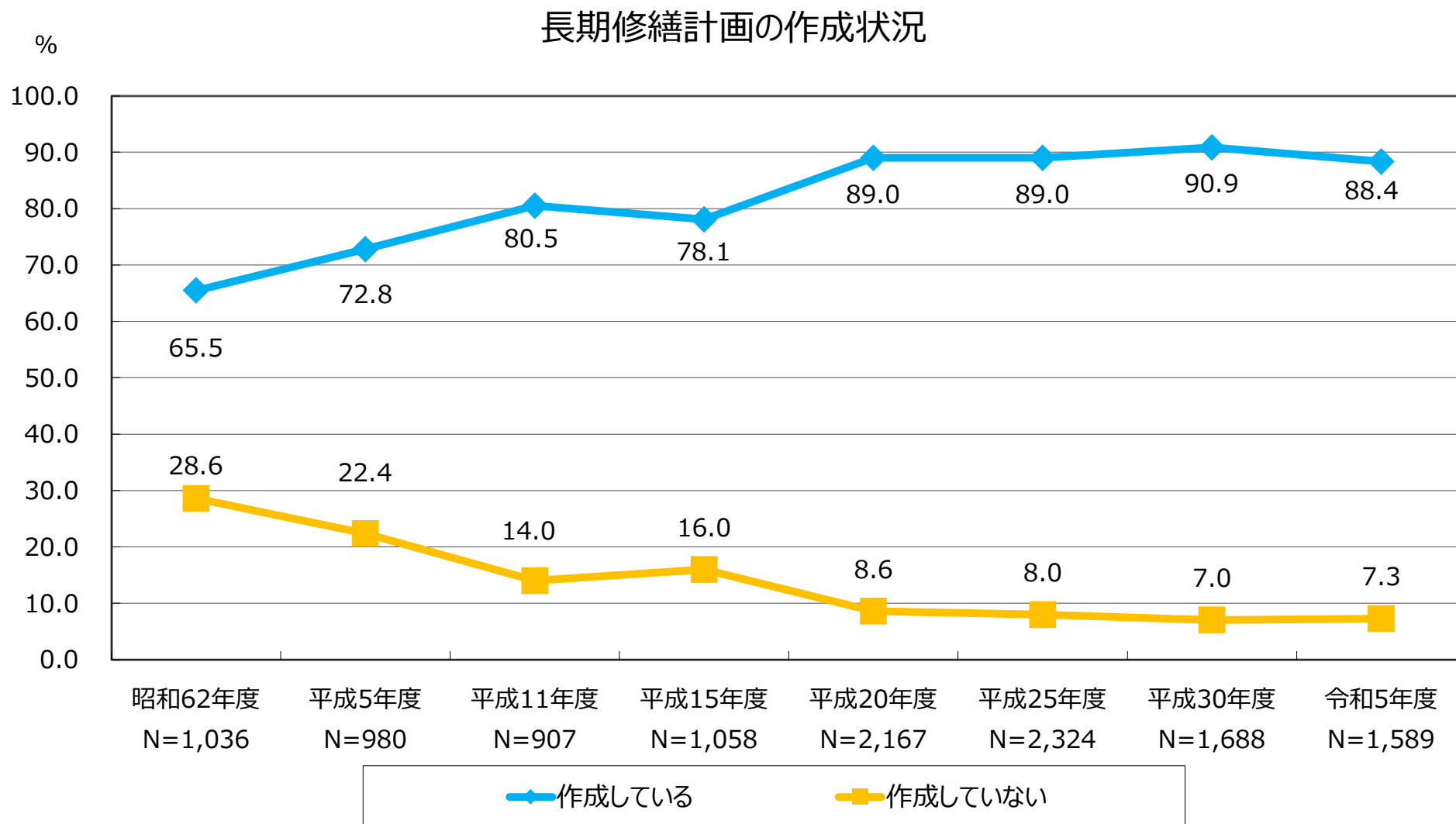
世帯主が70歳以上の住戸の割合（完成年次別）



【出典】令和5年度マンション総合調査

長期修繕計画の作成状況

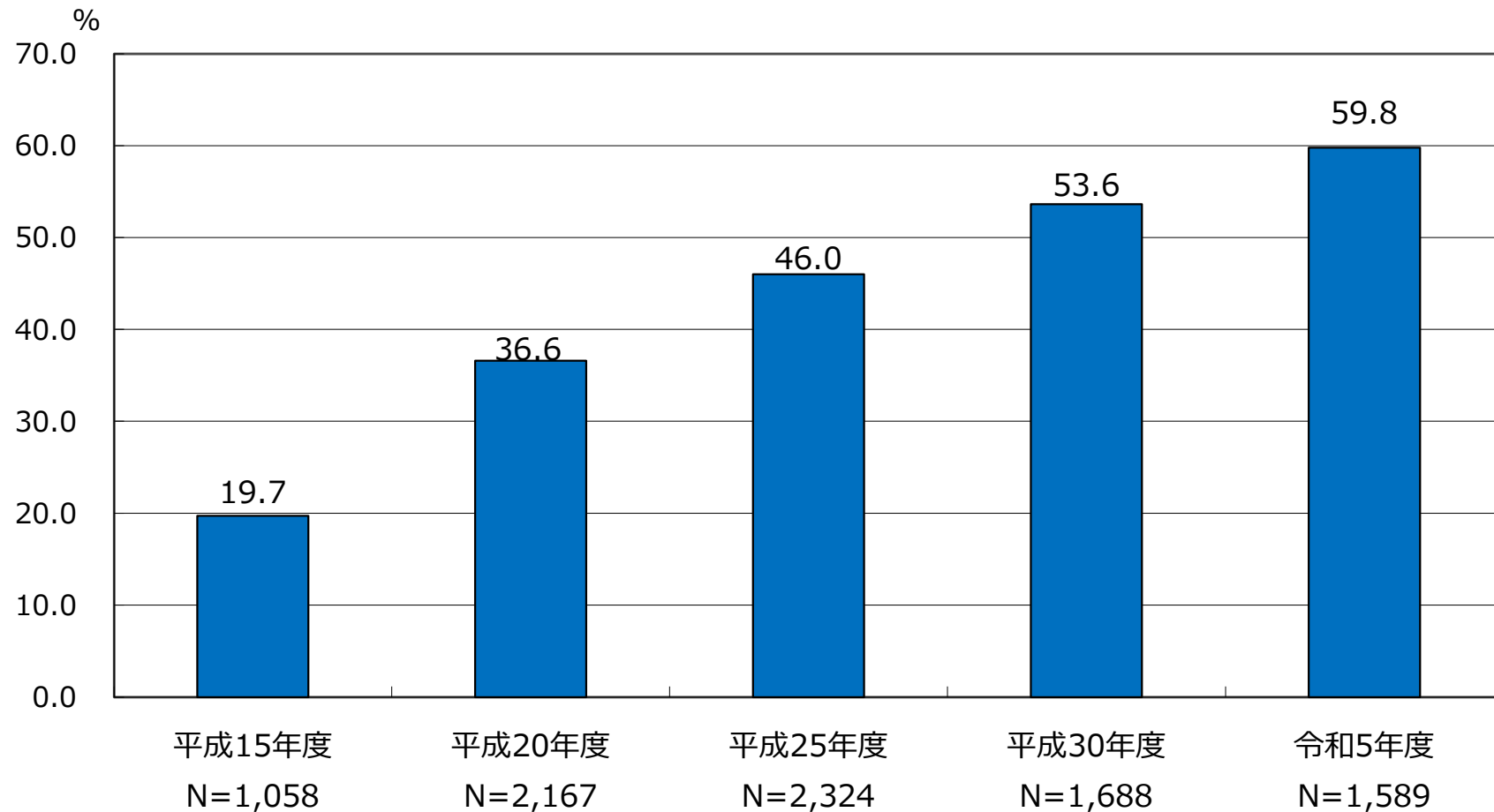
- 平成30年度と令和5年度を比較すると、長期修繕計画を作成している管理組合の割合は減少し、令和5年度は88.4%となっている。



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

- 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。

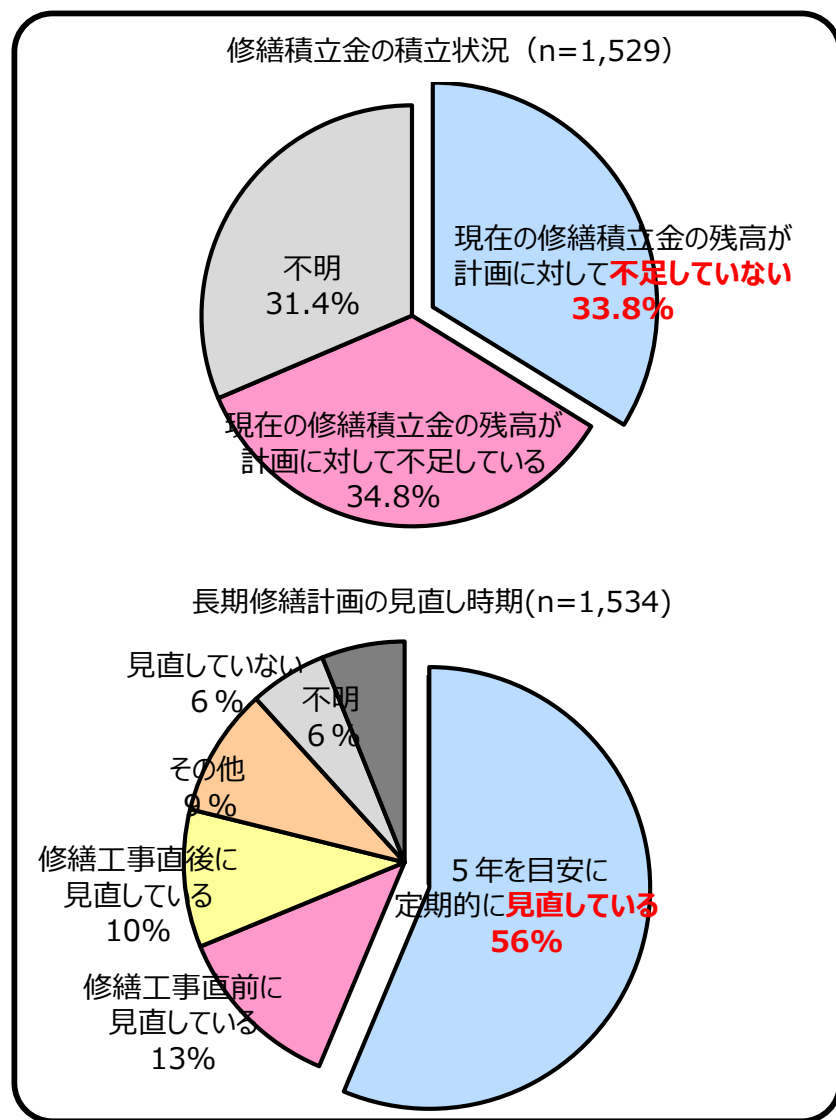
25年以上の長期修繕計画に基づいて修繕積立金を設定している割合



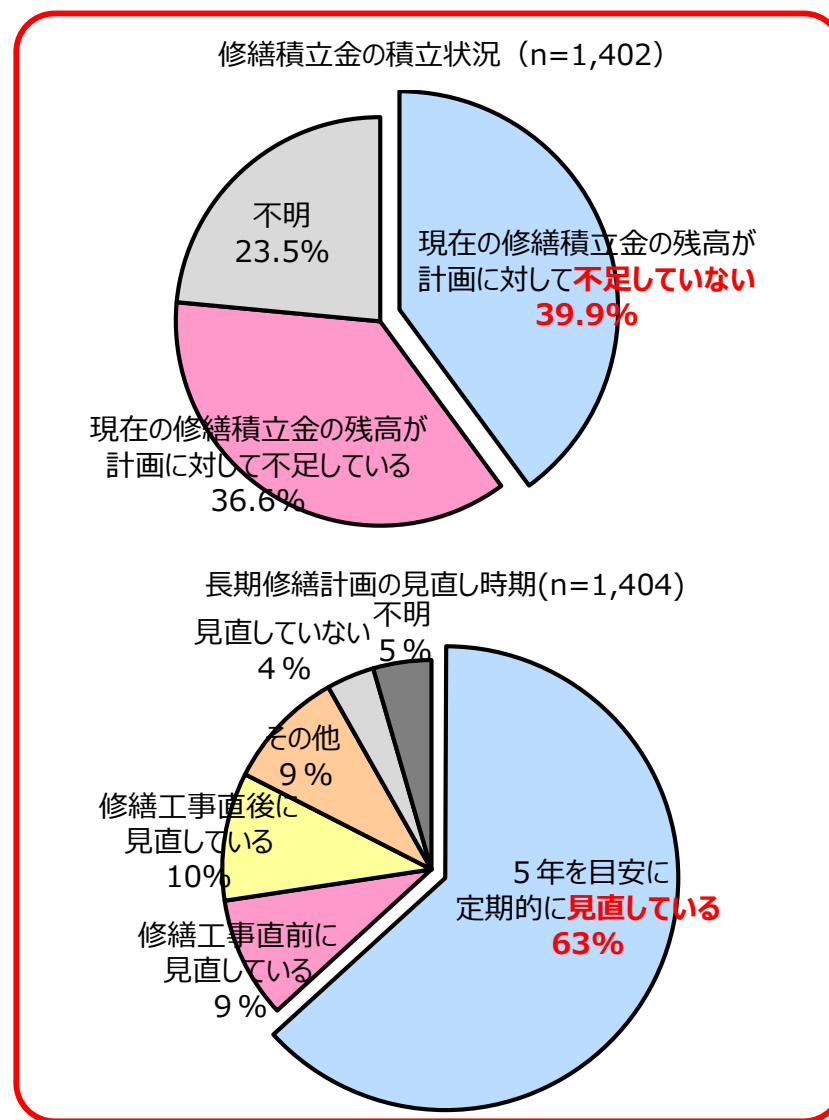
修繕積立金の不足と長期修繕計画の見直し時期

- 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 4 割にとどまる。
- 長期修繕計画について、定期的（5 年ごと）を目安に見直しされているマンションは約 6 割であり、約 4 割は定期的に見直しがされていない。

平成30年度マンション総合調査



令和5年度マンション総合調査



月／戸当たり修繕積立金の額

- 平成30年度と令和5年度を比較すると、月／戸当たりの修繕積立金の額、使用料等からの充当額を含む修繕積立金の総額ともに増加しており、令和5年度の月／戸当たりの修繕積立金の額の平均は13,054円、駐車場使用量等からの充当額を含む修繕積立金の総額の平均は13,378円となっている。

