

# マンション長寿命化促進税制の効果検証(案)

---

# 目次

- 平成30年度マンション総合調査と令和5年度マンション総合調査の比較 ————— P2
- 本税制の効果検証に用いる比較対象について① ————— P3
- 本税制の効果検証に用いる比較対象について② ————— P4
- 本税制の効果検証に用いる比較対象について③ ————— P5
- 本税制の具体的なモデルケース ————— P6
- 本税制の未整備により想定されるケース ————— P7
- 本税制の周知の実態 ————— P8
- 本税制と補助金事業について ————— P9
- 本税制に係る条例策定状況と固定資産税評価額への影響について ————— P10
- 本税制のロジックモデル案 ————— P11
- 本税制の適用状況 ————— P12
- 本税制に関する考察 ————— P13
- (参考)本税制の概要及び要件 ————— P14

# 平成30年度マンション総合調査と令和5年度マンション総合調査の比較

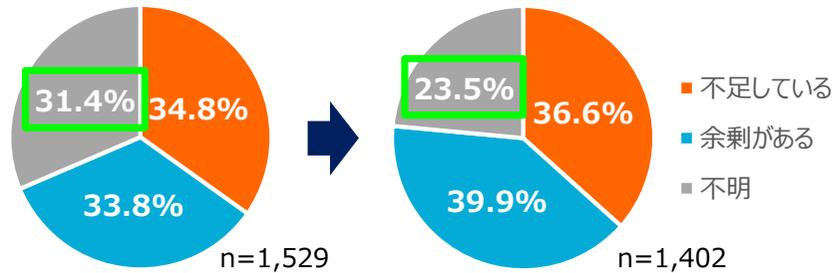
## (前提条件)

- 令和5年度マンション総合調査は、本税制が創設されてから約半年後に実施していることから、本税制創設後のものとして用いるのは適当ではない。
- そのため、平成30年度マンション総合調査との比較結果はマンションの管理状況の傾向の一つとして整理する。

### 平成30年度

### 令和5年度

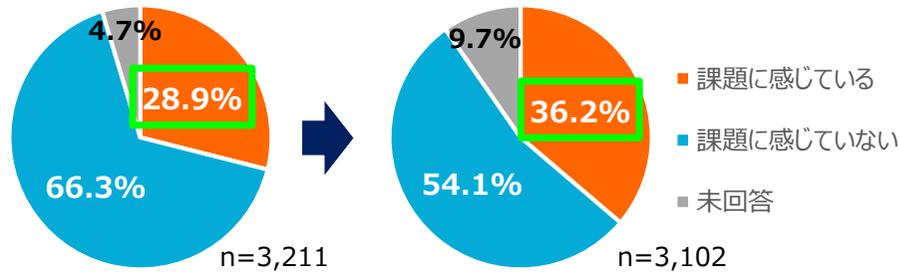
長期修繕計画に対して修繕積立金の額が不足しているか



○長期修繕計画と実際の修繕積立金の積立額の差

- ・「不明」と回答した組合の割合が減少しているのは、そもそも状況を把握していなかった組合が調査を実施し、状況を判別したことが要因の一つと考えられる。
- ・平成30年度に「余剰がある」と回答した組合が5年で不足に転じることは通常考えにくいいため、引き続き余剰があると考えられる。
- ・「不足している」と回答した組合は平成30年度から状況が変わっていない可能性がある。

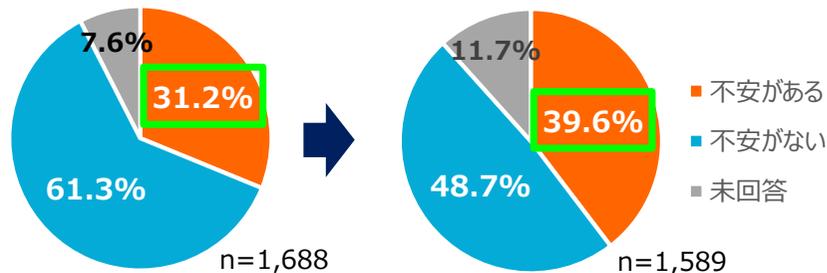
「修繕積立金の見直し」を取り組むべき課題として感じている区分所有者



○「修繕積立金の見直し」を取り組むべき課題として感じている区分所有者

- ・「課題に感じている」と回答した区分所有者の割合は増加しており、修繕積立金に係る意識が徐々に向上しているものと考えられる。

管理組合運営における将来の不安（修繕積立金の不足）



○管理組合運営における将来の不安（修繕積立金の不足）

- ・修繕積立金の不足について「不安がある」と回答した組合の割合は増加している。
- ・「不安がある」と回答した組合の割合は、「区分所有者の高齢化」「居住者の高齢化」に不安があると回答した組合の割合の次に多い。

# 本税制の効果検証に用いる比較対象について①

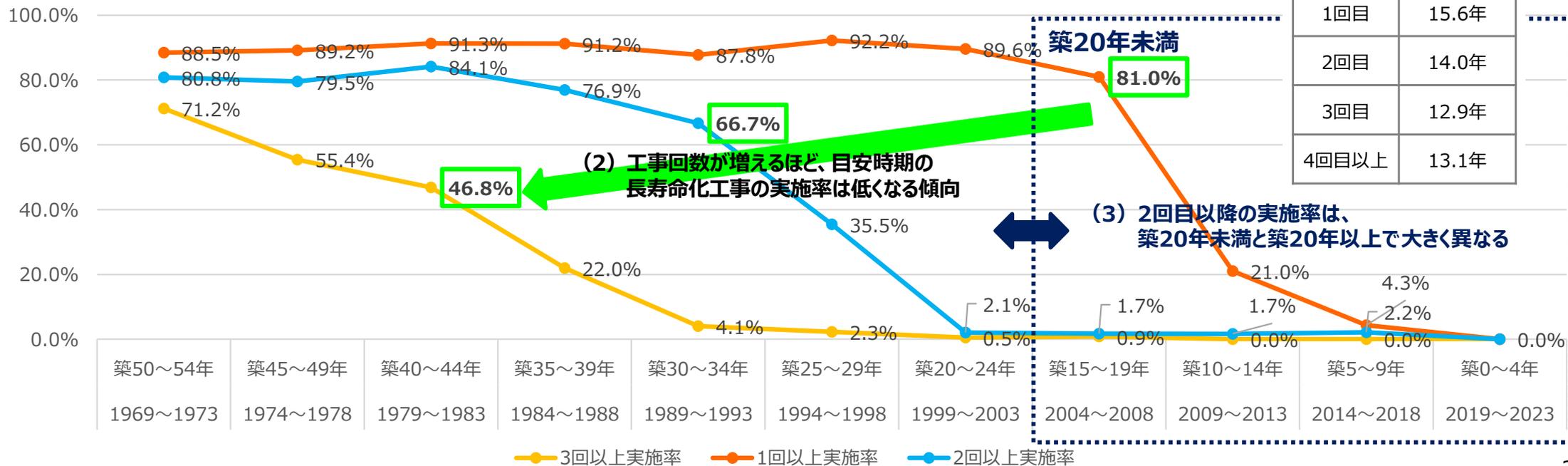
## ① 築20年未満と築20年以上のマンションの比較

- 本税制の効果検証として、本税制の要件外である築20年未満と本税制の要件に該当する築20年以上のマンションで長寿命化工事の実施回数や修繕積立金の不足額を比較することができるか。

- (1) 本税制の効果検証に関しては、修繕積立金を確保した上で、目安となる時期に工事が実施できているかどうかを捉えることが必要。
- (2) この点、本税制の対象を2回目以降の工事としている理由は、**目安時期に行う工事の実施率が、1回目より2回目の方が低い**ところ、工事の実施率の低下や工事時期の先延ばしは、将来の適切な管理に悪影響を及ぼしかねないためである。
- (3) また、**築20年以上を要件としている理由**は、2回目以降の工事は修繕周期の関係でどんなに早くとも築20年以上のもので実施されることから、**築20年未満のもので2回目以降の工事を実施している場合は適切な工事でない可能性があるため**である。

※以下のグラフは長寿命化工事（外壁塗装等・屋根防水・床防水）のうち、いずれか1以上の工事を実施した率であり、3つ全ての工事を実施した率はより低い数字となることが予想される。

築年数5年ごとの工事回数別実施率（R5調査）



(1) 修繕周期（工事回数別）

工事回数	修繕周期
1回目	15.6年
2回目	14.0年
3回目	12.9年
4回目以上	13.1年

(2) 工事回数が増えるほど、目安時期の長寿命化工事の実施率は低くなる傾向

(3) 2回目以降の実施率は、築20年未満と築20年以上で大きく異なる

# 本税制の効果検証に用いる比較対象について②

## ① 築20年未満と築20年以上のマンションの比較（前頁の続き）

- (4) それらを踏まえて、本税制の効果検証を行うに当たっては、できる限り近い要件設定のもと、本税制の要件に該当するマンションと該当しないマンションについて工事の実施率を比較する必要がある。
- (5) この点、仮に築20年を境とした前後5年間で2回目の工事の実施率を比較する場合、**その期間で2回目の工事を実施する割合は目安時期との兼ね合いで全体として低いことから本税制の影響度合いを測ることはできない。**また、築20年未満の方を1回目の工事時期、築20年以上の方を2回目の工事時期とした場合、一般的に1回目の方が区分所有者の余力もあることから目安時期での実施率が高く、また工事金額も低い傾向があるため、そのような要因を完全に排除した上で単純比較することは難しい。
- (6) 以上を踏まえると、**少なくとも現状活用可能なデータの中では、築20年以上と築20年未満のマンションを比較しても、有効な効果検証とならないおそれが高い。**

## ② 本税制の適用を受けたマンションと適用を受けていないマンションの比較

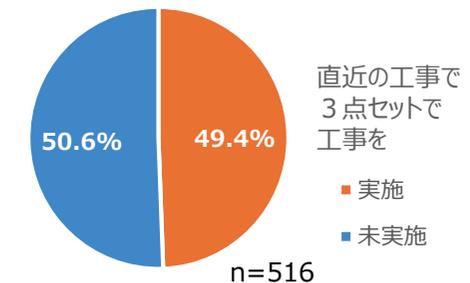
- (1) 本税制の適用を受けたマンションの多くは、2回目以降の工事を目安時期に行っており、また、管理計画認定が適用要件となっていることから、適切な長期修繕計画に基づいて管理がなされていくことが期待できる。
- (2) 本税制の適用を受けていないと推測される令和5年度マンション総合調査のグラフ（前頁）と比較しても、**本税制は目安時期に3つ全ての工事を実施するという行動に貢献している可能性がある。**（測定指標の「本特例措置の長寿命化工事実施に対する寄与度」に関連（定量的指標④））

### <本税制（管理計画認定）を受けたマンションの平均修繕周期（※）>

本税制の適用を受けたマンションの平均修繕周期は、目安となる修繕周期と近い周期であった。

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	14.8年
3回目	44.5年	14.8年

【参考】2回以上工事を実施しているマンションのうち、直近の工事で3つの工事を全て実施しているマンションの割合



(※) 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。

# 本税制の効果検証に用いる比較対象について③

## ③戸数（10戸未満と10戸以上）による比較

- 本税制の効果検証として、本税制の要件外である住戸数が10戸未満と本税制の要件に該当する10戸以上のマンションで長寿命化工事の実施回数や修繕積立金の不足額を比較することができるか。

### ○住戸数による合意形成への影響度合い

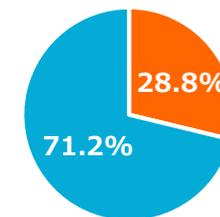
- ・住戸数が少ない方が基本的には合意形成がし易いとされるものの、一人一人が有する議決権の割合が大きいことから必ずしも住戸数が多いものより有利に働くとは限らない点に留意が必要。

### ○サンプル数の抽出の困難さ

- ・現時点では10戸未満のマンションの修繕状況について精査されたデータがなく抽出が困難。  
※R5年度マンション総合調査のデータでは10戸未満のマンションの割合は、0.13%（2件／1,553件（戸数の回答があったマンション））。
- ・特に都市部では下階が店舗で上階が少数住戸のものも存在し、そのようなマンションは住戸のみのマンションとは置かれている状況がやや異なる。
- ・なお、本税制の適用を受けたマンションについても、10戸から19戸までのものは6棟のみ。

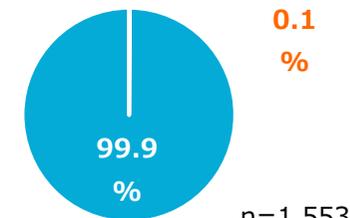
⇒住戸数による合意形成への影響度にあまり差がみられない場合は、比較対象として参考になる可能性があるが、特に10戸未満のマンションのサンプルが非常に少ないため、10戸以上と10戸未満のマンションの比較を行うことは困難。

## マンションの戸数別の割合 (R6住宅土地統計調査をもとに算定)



■ 10戸未満 ■ 10戸以上

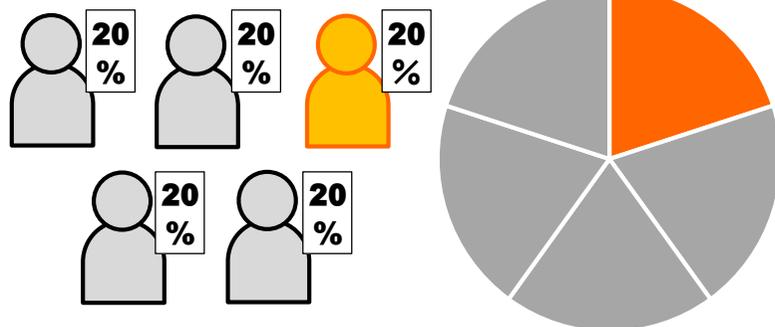
## マンションの戸数別の割合 (R5マンション総合調査)



■ 10戸未満 ■ 10戸以上

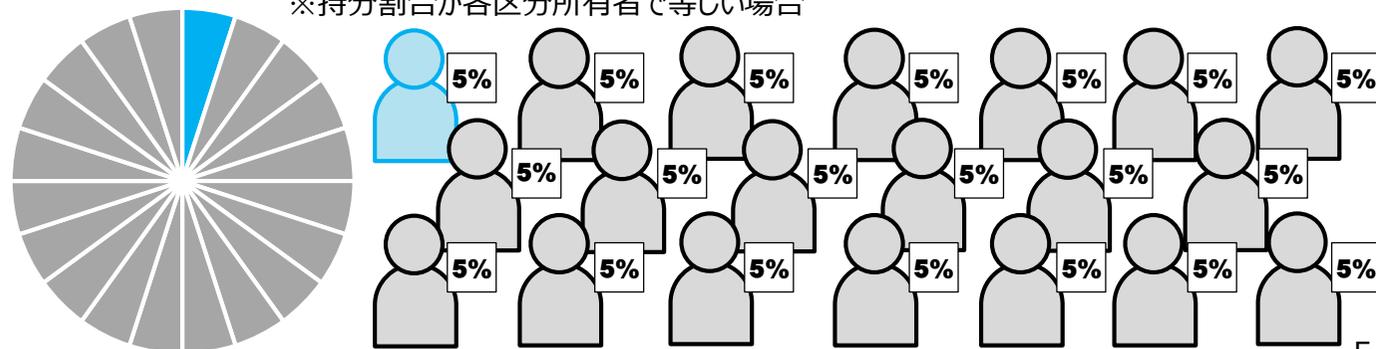
### 戸数10戸未満（例：総戸数5戸）

※持分割合が各区分所有者で等しい場合



### 戸数10戸以上（例：総戸数20戸）

※持分割合が各区分所有者で等しい場合



# 本税制の具体的なモデルケース

## ● 本税制を活用して改善が見込めるケース

※本税制を適用した実在のマンションの税制適用前の状況をベースに整理

	Aマンション (管理計画認定型)	Bマンション (管理計画認定型)	Cマンション (助言・指導型)	Dマンション (助言・指導型)
管理・修繕積立金の状況	・現状のままでは <b>将来赤字</b> になることは把握 ・修繕積立の引上げや管理の <b>見直しを検討できていない</b>	・ <b>管理に無関心</b> な区分所有者が存在 ・ <b>適切な管理状態かどうか把握できていない</b>	・修繕積立金はあるが、 <b>工事により赤字</b> になり得る ・工事が必要な場合は <b>一時金として回収が可能</b> な状態	・以前は一部の区分所有者が熱心に管理していたため、 <b>修繕積立金はあるが計画的なものではない</b>
大規模修繕工事の予定	2回目以降の工事を予定	2回目以降の工事を予定	必要があれば工事を行うため <b>計画性がない</b>	必要があれば工事を行うため <b>計画性がない</b>
長期修繕計画の状況	<b>計画の見直しをどこまで進めるか未検討</b> （修繕積立金の引上げをどの程度まで行うか合意形成ができていない）	<b>計画の見直しが必要か把握できていない</b>	<b>計画の策定が必要</b>	<b>計画の策定が必要</b>

管理計画認定の基準はハードルが高いが、助言・指導の方であればまだ頑張れる

管理が十分でない理由が、

- ・**区分所有者の無関心**
- ・**計画等を見直す機運がない**
- ・**管理組合として機能していない**（が区分所有者は居住している）

といったケースでは、本税制を契機にマンションの管理に係る合意形成が促される可能性がある。

固定資産税が少しでも安くなるのであれば、と思い、2回目以降の工事のタイミングで見直しを行った

修繕積立金のうち、長寿命化工事に充てる部分の不足額  
**2,021円/月・戸**（マンション総合調査等より推計）  
 ⇒減額される約24,000円は**約11.9ヶ月分**の不足額にあたる

## ● 本税制では改善が見込めないケース（他の施策にて対応）



- ・ほぼ空家化しており、所有者不明
- ・修繕費の捻出が困難

管理が十分でない理由が、  
 ・ほぼ空家化しており所有者不明  
 ・修繕費用の捻出が困難  
 といったケースでは、本税制では合意形成が促進されない可能性が高く、他の措置にて対応することが必要である。

# 本税制の未整備により想定されるケース

## ● 助言・指導の対象にはならないものの、管理が十分とは言い難いマンションの場合



修繕積立金の引上げや  
長期修繕計画の見直しが行われない



### <管理が不十分なマンション>

要因：

- ・管理に無関心な区分所有者の存在
- ・管理に不安はあるが見直しの機運がない
- ・適切な管理状態かどうか把握できていない
- ・計画はあるが見直しされていない
- ・将来的に修繕積立金が赤字となる

### 【目詰まりの要因】

- ・区分所有者がマンションの管理に無関心であるため、計画の見直しや管理状況の把握を行わない
- ・管理会社や一部の区分所有者に任せきりで、見直しのきっかけがない

**約20年後、築40年のストック数は約500万戸（現在の約3.3倍）**

- ・水漏れ等のトラブルの頻度増加
- ・修繕積立金の不足により対応が困難化
- ・転出者や空家の増加により、一人一人の修繕費用の増加、管理者の不在

⇒**助言・指導マンションの対象の増加**  
⇒**自治体で対応しきれない**

## ● 助言・指導の対象となるマンションの場合



長期修繕計画の作成や  
適切な長寿命化工事が行われない



### <助言・指導の対象となり得るマンション>

（約5,700棟※地方自治体へのアンケートより推計）

要因：

- ・長期に渡り管理者が不在
- ・管理組合が機能していない
- ・修繕積立金の不足
- ・長期修繕計画がない
- ・トラブルに対する場当たりの対応

### 【目詰まりの要因】

- ・管理者や管理組合が機能しないことから動きが鈍く、自治体から助言指導を受けても行動変容まで結びつかない、先延ばししてしまう
- ・修繕積立金の不足や計画がないことにより、問題が起きればその都度一時金を回収し修繕工事を実施するため、場当たりの対応となり、計画性のある工事が実施できない

**資産価値の大幅な低下**  
（周辺の住宅の資産価値にも影響）

**周辺へ危険を及ぼす状態となり、行政代執行により除却する必要**

- ・事務的コスト・費用が過大（実例だと除却費用1億円要することも）
- ・費用回収の手間も大きい

# 本税制の周知の実態

## ● これまで実施した周知内容

- ・創設時（R5）・延長時（R7）に自治体・業界団体に通知を発出。
- ・合わせて、マンション長寿命化促進税制のパンフレットを作成し、これまでに合計約3万部を配布し、国土交通省HPにも掲載。
- ・マンション管理業協会においても、同タイミングで会員各社に対して周知。また、本税制に関するアンケート調査も2回実施。
- ・マンション関連の説明会等を開催した際に本税制を周知。

## ● 管理会社から管理組合への周知のタイミング

- ・工事の時期や長期修繕計画の見直し等を検討している際に案内を行っている。
- ・全てのマンションが同時期に工事等を検討しているものではなく、長期修繕計画の見直しを適切な時期に行うとしても5年に1回なので、案内のタイミングはマンションによって異なる。

⇒マンション管理業協会の会員である管理会社側は本税制を認識しているものの、管理組合側は工事をするタイミング等でなければ本税制を意識しない可能性がある。また、自主管理マンションの管理組合への周知は必ずしも十分でない可能性がある。

⇒管理会社だけでなく、マンション管理士や管理組合等への更なる周知を目指す。



**マンション長寿命化促進税制**

マンションの大規模修繕をすると**固定資産税が減税**されます！

なぜ、大規模修繕が必要？

マンションの大規模修繕を行わないと、外壁が剥落したり、劣化し、周辺に大きな悪影響を及ぼすおそれがあります。適切な時期に大規模修繕を行うことで、そのような悪影響を防止し、さらにはマンションの資産価値も向上します。

この修繕積立金の引上げや大規模修繕の合意をとる必要がありますが、なかなかこの減税措置（マンション長寿命化促進）があるよう、今回の措置を設けました。

対象マンション	築20年以上かつ ※4階以上の共同 ※2階以上、修繕積 ※専有部の区分
工事案件	長寿命化工事 以上実施している 長寿命化工事等
減税額	各区分所有者 範囲内*で減額 ※修繕積立金の引上げ
留意事項	*工事後、3 ※このほか、修繕積

**あなたのマンション、定期的に修繕していますか？**

××市町内会

困ったなあ

どうしたんですか？

マンションB  
管理組合理事長

マンションA  
管理組合理事長

大規模修繕の見積もりでこのままだと工事費用が不足することがわかったので組合で修繕積立金の引上げの相談をしたんですが…

高いわね…

修繕は大事だけど年金暮らしでお金が…

でもなにかあってからじゃ遅いしやらないわけにはいきません

住めないわけじゃないし今のままでもいんじゃない？

どうすれば…

それなら「マンション長寿命化促進税制」がありますよ！

固定資産税の減税措置が受けられるかもしれません

**減税！**

今のマンションを「元気で長生きするマンション」に！

国土交通省

本税制に係るパンフレット(国土交通省作成)

# 本税制と補助金事業について

- 本税制と補助金事業との政策的すみ分け、効果の違い等について比較した上で本税制の有効性について整理すべきではないか。

## 現行のマンション管理に係る税制措置と補助金事業の比較

※以下の税制と補助金事業は適用対象となる工事や事業が異なるものの、マンションに係る支援措置の例として比較することとする。

	マンション長寿命化促進税制	マンション総合対策モデル事業
適用内容	1年間の固定資産税の減額	先導的な取組・対策に対する費用支援
減額割合	1/6～1/2の範囲内で条例で定める額	工事費用等の合計の1/3の額を補助（工事支援型）
適用対象	個人又は法人（＝各区分所有者）	民間事業者、地方公共団体（＝最終的に管理組合に還元）
政策的特徴	<ul style="list-style-type: none"> <li>・予算上の制限がなく、要件に該当すれば誰でも適用を受けることが可能。</li> <li>・個人等が直接適用を受けることから、メリットを感じやすい。</li> </ul> <p>⇒全国一律にマンションの区分所有者に対して支援が可能であり、個人等への直接的なインセンティブとなることから、合意形成の促進に繋がること期待される。</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・予算の範囲内で実施するため、全ての事業が採用されるものではない。</li> <li>・最終的には管理組合が恩恵を受けることになるが、管理組合によってはその補助金をプールして他の管理費用に充てる場合もあるため、個人等がメリットを感じにくいこともある。</li> </ul> <p>⇒1件当たりの適用額（43万円／戸（R5,6年度に係る工事支援型の平均額））が大きく、少数の対象に重点的な支援が可能であることから、そこで得られた事例や知見の横展開が可能。</p>

## 仮に本税制を補助金事業に置き換えた場合

⇒管理組合への補助は上述のとおり場合によっては個人等がメリットを感じにくく、合意形成が促進されない可能性があり、また、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と考えられる。

# 本税制に係る条例策定状況と固定資産税評価額への影響について

- 本税制はその適用に当たって、地方公共団体による条例策定が必須であるが、それにより地域差が生じているのではないか。
- 長寿命化工事を実施することにより、建物の状態が向上することから、固定資産税評価額も上がるのではないか。その場合、区分所有者にとってはメリットがないと感じることにより、合意形成に支障が生じているのではないか。

## ○条例策定状況について

- ・令和7年5月時点において、全国のマンション住戸数の約9割を占める市町村において条例策定済
- ・条例で定める減額割合は、参酌基準としている1/3を採用する市町村が約90%、1/2が約10%、1/6が約1%
- ・また、マンション住戸数が多い市においては特に1/2を採用する率が高いことから、全国のマンション住戸数ベースでは約4割が1/2適用、約6割が1/3適用

⇒条例が存在しないことにより本税制の適用を受けることができないマンションはほとんどなく、地域差が生じるほどの状態には至っていない。また、全国のマンション住戸数ベースでは約4割が参酌基準よりも高い1/2適用となる。

### 【条例の一例】

- 横浜市市税条例（昭和25年横浜市条例第34号）（抄）  
附則  
（大規模の修繕等が行われたマンションに対して課する固定資産税の減額の割合）  
第13条の3の6 法附則第15条の9の3第1項に規定する条例で定める割合は、2分の1とする。
- 大阪市市税条例（昭和29年大阪市条例第16号）（抄）  
附則  
（法附則第15条第2項第1号等の条例で定める割合）  
第17条（略）  
2～26（略）  
27 法附則第15条の9の3第1項の条例で定める割合は、3分の1とする。

## ○固定資産税評価額への影響について

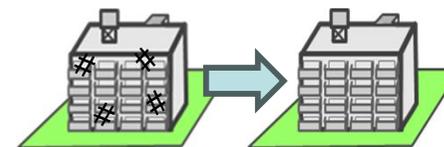
- ・長寿命化工事は建物の老朽化による価値の低下を食い止める、又は維持のための修繕であり、工事後の機能等を同等にする一般的な長寿命化工事であれば、固定資産税評価額は上がらないことがほとんどであると思われる。

（※）家屋の評価には再建築価格を基準と評価する方法が採用されている。再建築価格とは、評価の対象となった家屋と同一のもの（全てが完全に同一のものをいうのではなく、評価時点において家屋の構造、規模、形態、機能等が同一であり、当該家屋を構成している資材とその量がほぼ同様であるもの）を、評価の時点においてその場所に新築するものとした場合に必要とされる建築費（再建築費）をいう。

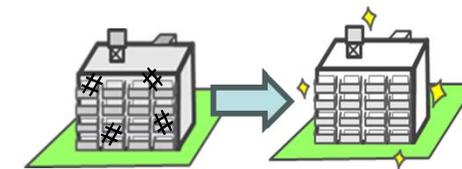
（※）長寿命化工事にて資材をグレードアップした場合や、増改築工事により床面積が増加した場合等には、固定資産税評価額が上がるケースもある。

⇒基本的に固定資産税評価額が上がる場合は想定されない。

【一般的な長寿命化工事】  
→老朽化の食い止め、維持  
⇒価値の増加がないため、  
固定資産税評価額に影響なし



【グレードアップ工事】  
→性能、資産価値を高める  
⇒価値が増加するため、  
固定資産税評価額が上がる



# 本税制のロジックモデル案

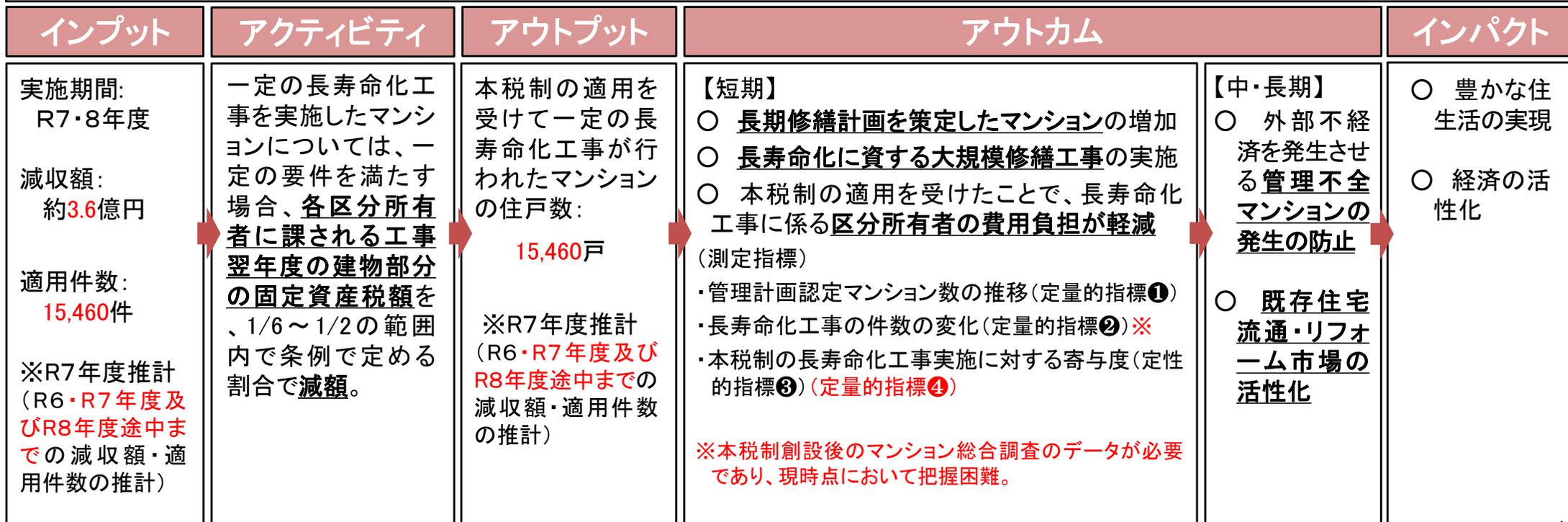
※前回からの変更・追加点は赤字 ※インプット・アウトプットの件数等は最新のものに更新

## 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、**マンションの管理に無関心な者の存在により、将来の管理に対する不安を認識しつつも見直しを行うことが難しい状況。**さらに、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。**
- **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%にとどまることから、現状のまま対策を講じなければ、この傾向が更に強まる可能性がある。**

## 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、**区分所有者一人一人がマンションの管理への責務を自覚し、必要な修繕費と適切な長寿命化工事を確保・実施するための管理組合での合意形成を後押しするような財政的な支援が必要。**



# 本税制の適用状況(推計)

## 税制適用年度ベースに修正

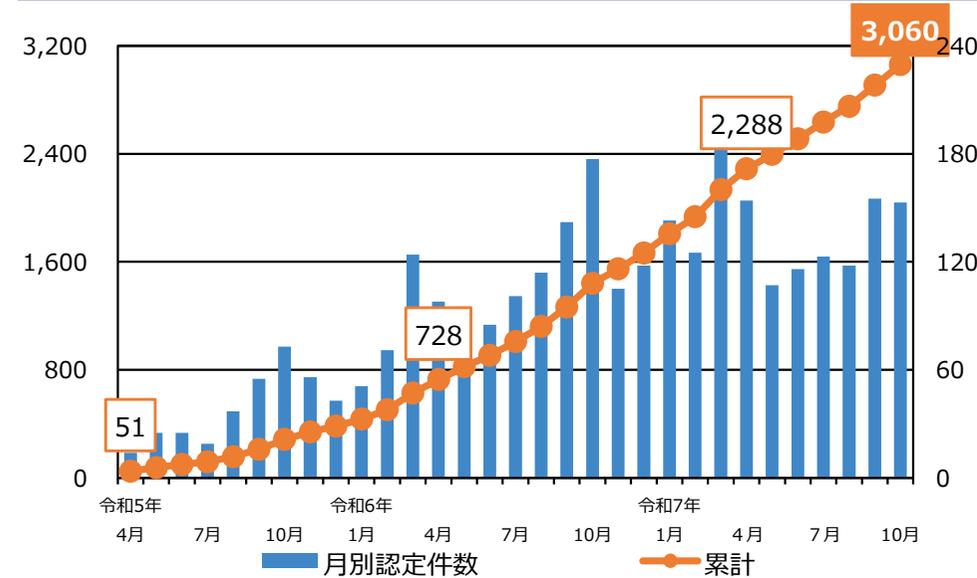
		令和6年度 (※1)	令和7年度 (※2)	令和8年度 (※3)
管理計画認定マンション	適用件数	2,800	5,966	5,249
	減収額(百万円)	64	145	121
助言・指導マンション	適用件数	669	467	309
	減収額(百万円)	18	9	6
合 計	適用件数	3,469	6,433	5,558
	減収額(百万円)	82	155	127

(※1) R5年度創設のため、R5年度は減収なし。( R5年度に申告された事業に特例が適用されるのはR6年度以降) (※2) 小数点以下四捨五入のため減収額の合計が合致していない。 (※3) R7.12末時点で確認できている件数(R7年10月以降に工事を完了し、R8年に申告する件数は含まない)

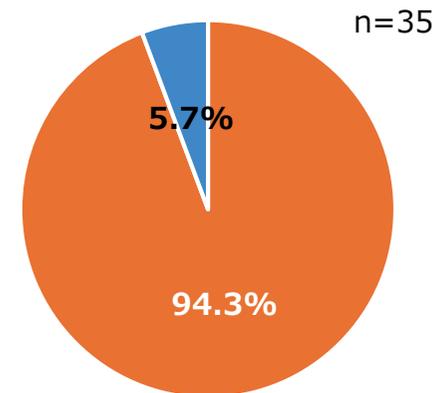
# 本税制に関する考察

- 管理計画認定マンション数の推移（定量的指標①関連）**
  - 管理計画認定の実績は右図のとおりであり、順調に推移。
  - 管理計画認定を取得したマンションの全てが本税制を適用しているものではないが、本税制を適用したマンションの多くは本税制の適用を見据えて管理計画認定を取得。
  - 本税制がマンションの管理計画認定の取得に寄与している可能性がある。
- 長寿命化工事件数の変化（定量的指標②関連）**
  - 本税制創設後のマンション総合調査のデータが必要であり、次回調査はR10以降であることから現時点での考察は困難。
- 長寿命化工事実施に対する寄与度（定性的指標③関連）**
  - 本税制の適用を受けたマンションに対するアンケート結果（右図）によると、「本税制がマンションの合意形成に貢献した」と回答したマンションは大多数の94%。
  - 適用を受けたマンションの多くは、本税制がマンションの合意形成に寄与していると感じている。
- 長寿命化工事実施に対する寄与度（定量的指標④関連）**
  - P4「平均修繕周期」（右に再掲）のとおり適用を受けたマンションの多くは、目安時期に工事を実施しているところ、それが本税制の影響によるものかは厳密には測れないが、定性的指標③とも組み合わせて考えると、実施する工事の時期や工事の種類※に影響を及ぼした可能性がある。
  - ※P4【参考】のとおり3つの工事を全て実施するマンションの割合は2回以上工事を実施しているマンションのうちの約半数であることから、適用を受けたマンションの中には元々1～2つの工事のみを予定していたものもあると推測。

管理計画認定の実績（定量的指標①関連）



本税制の合意形成への貢献（定性的指標③関連）



本税制の適用を受けたマンションの平均修繕周期（定量的指標④関連）

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	14.8年
3回目	44.5年	14.8年

⇒ 本税制は創設から3年目のものであり、現時点では定量的指標となるデータに欠ける部分もあるが、**①③④の結果から一定の効果があると考えられる。**  
 これを踏まえ、今後も引き続き本税制の効果を捕捉するために、特に、**定量的指標となるデータの収集や、手法の研究・調査を進める必要がある。**

■ 貢献した ■ 貢献しなかった

## 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

- 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。

(※「工事の要件」を参照)

### 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。

- 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