

# マンション長寿命化促進税制が創設されました！ —マンションの大規模修繕をすると固定資産税が減額されます—

国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）

## 1. はじめに

我が国における分譲マンションのストック数は、2021年末時点で約686万戸（建築着工統計等をもとに国土交通省推計）に達し、試算によれば約1500万人、すなわち1割を超える国民がマンションに居住していると推計され、都市部を中心に主要な居住形態となっています。一方で、築40年以上を経過したマンションは2021年末時点で約116万戸存在し、10年後には約2.2倍の約249万戸、20年後には約3.7倍の約425万戸と急増していくことが見込まれています。

また、築40年以上のマンションでは、世帯主の48%が70歳以上となっており、居住者の高齢化も進んでいます（平成30年度マンション総合調査）。このように、我が国のマンションでは、建物と居住者両方の高齢化が進んでおり、管理の適正化や再生の円滑化に向けた取組みの強化が喫緊の課題となっています。

しかし、今後建て替え時期を迎えるマンションは増加していくものの、マンションの建替えの実績は2022年4月時点で累計270件、約2.2万戸（国土交通省調査）にとどまっています。国土交通省の調査では、近年のマンション建替え事業では、建替えにあたって新たに利用できる容積率が減少している傾向があり、その結果、マンション建替事業に際して区分所有者が負担する費用が増加傾向にあることが確認されています。マンション建替え等に伴う合意形成は困難を伴うことが通例であり、また、事業化には長い期間が必要とされるものであることから、マンションにおける良好な居住環境を維持する観点からは、建替えの円滑化に資する施策の検討・実施を進めつつ、現存するマンションの長寿命化を図り、

より長く使用していくことも極めて重要な政策テーマであると考えています。

マンションは、適切なメンテナンスを行えば、相当長い寿命が期待されるものですが、メンテナンスを怠れば、居住環境の悪化はもとより、外壁の落下など、周辺住民にも危険が及ぶ事態を招くおそれがある構造物です。また、その管理・修繕についても、区分所有者で構成される管理組合での合意形成が必要である点に大きな特徴を有するものです。今後の高経年マンションの急増や居住者の高齢化を踏まえ、マンションの適正な管理・長寿命化に向けた取組みを進めていくために、今年の4月より、一定の条件を満たしたマンションの区分所有者の固定資産税を減額する「マンション長寿命化促進税制」が創設されました。ここでは、創設に至った背景と、制度の具体的な内容について、詳しく説明します。

## 2. マンションを取り巻く現状と課題

マンションの高経年化が進むと、空室や賃貸住戸のほか、区分所有者の所在等が把握できない住戸も増加する傾向が確認されています。

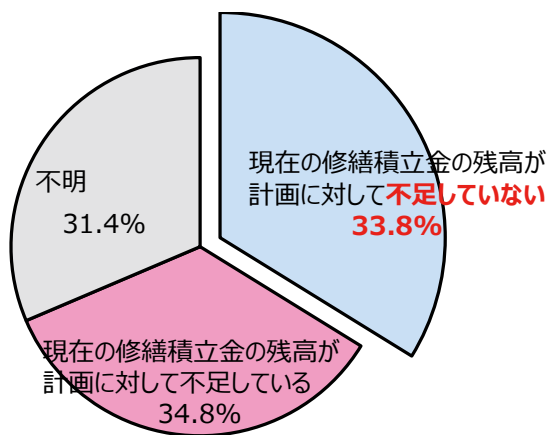
区分所有者の不在化は、管理組合の担い手不足や、円滑な総会の運営・決議の支障となることがあり、結果として修繕積立金の確保や適時適切な大規模修繕工事の実施が困難となる事態を招くこともあります。

実際に高経年マンションでは、外壁の剥落、鉄筋の露出・腐食、給排水管の老朽化などの不具合が生じているものが多くあり、これらの不具合を放置すると、居住者のみならず周辺住民等の生命・身体へ大きな悪影響を及ぼす事態を招くおそれがあります。現に周辺住民に危険が及んでいるマンションを

行政代執行で除却し、地方公共団体に大きな負担が生じた事例も発生しているところです。

このような事態を全国で発生させないためには、それぞれのマンションの管理組合において適切に長期修繕計画の作成や見直しを行い、計画に基づいて修繕積立金を積み立てた上で、修繕工事を実施する必要があります。しかしながら、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

修繕積立金の積立状況 (n=1,529)

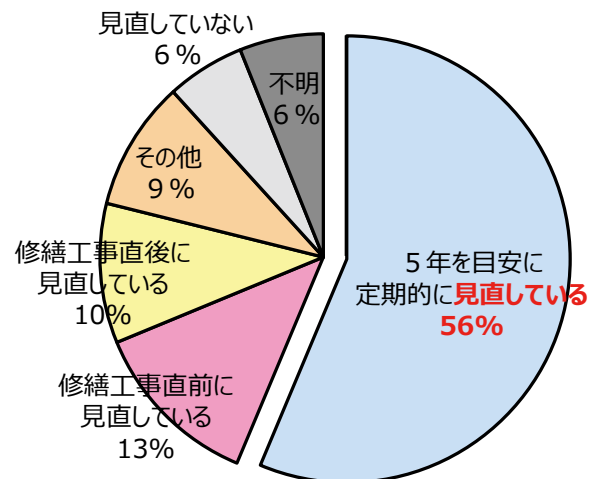


【出典】平成30年度マンション総合調査

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マンションは全体の約3分の1程度であり、また、5年ごとを目安に定期的に長期修繕計画を見直しているマンションは全体の約半数程度にとどまっています。

近年の修繕工事費の上昇を踏まえると、適切な修繕工事費の確保のためには、定期的な長期修繕計画の見直しが重要と考えているところです。

長期修繕計画の見直し時期(n=1,534)



【出典】平成30年度マンション総合調査

図1：修繕積立金の積立状況と長期修繕計画の見直し時期

### 3. マンション法の改正と新たな制度の創設

こうした課題に対応するため、2020年6月に「マンションの管理の適正化の推進に関する法律及びマンションの建替え等の円滑化に関する法律の一部を改正する法律」（以下「改正法」という。）が成立し、新たな施策が講じられたところです。

改正後のマンションの管理の適正化の推進に関する法律（以下、「マンション管理適正化法」という。）では、国による基本方針の策定のほか、地方公共団体の役割を強化するものとして、マンション管理適正化推進計画（以下「推進計画」という。）の作成、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定、管理適正化のための助言・指導・勧告制度の創設などを行い、2022年4月全面施行されました。

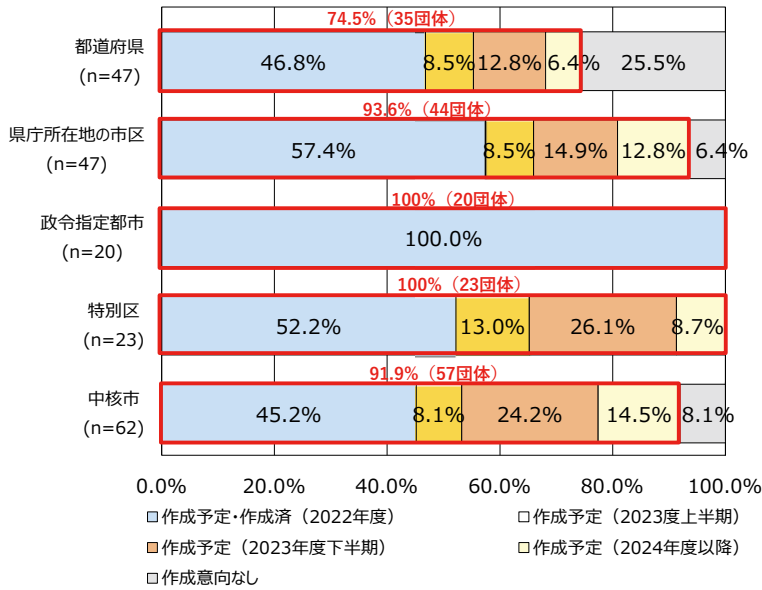
このうち、管理計画の認定制度（以下「管理計画認定制度」という。）については、推進計画を作成した地方公共団体において認定を行うことが可能と

なっており、現在、多くの地方公共団体において推進計画の作成が進んでいるところです。マンションストックベースで見ると、2023年度末時点で我が国に存在する8割以上のマンションが管理計画認定制度の対象となる見込みです。

管理計画認定を取得したマンションに対しては、独立行政法人住宅金融支援機構融資の金利優遇措置やマンションすまい・る債の利率の上乗せ措置のほか、今年4月より制度が開始したマンション長寿命化促進税制による固定資産税の減額措置があり、認定に係るインセンティブの充実を進めているところです。

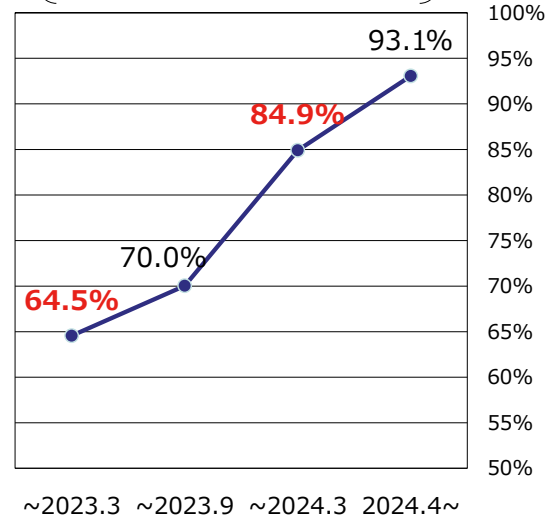
同じく改正法によって創設された助言・指導・勧告制度は、管理が不適切なマンションの管理水準の引き上げを目的とするものであり、地方公共団体がマンションの管理不全を防止するための措置を法的な根拠をもって実施できるようになったものです。

マンション管理適正化推進計画の作成動向



総マンションストックにおける推進計画作成済の地方公共団体のマンションストック率(見込み)

$$= \frac{\text{計画作成済の地方公共団体に存するマンション戸数}}{\text{我が国全体のマンション戸数}}$$



国土交通省調査 (2022年12月31日時点)

図2：認定制度の対象となるマンション戸数の割合

#### 4. マンション長寿命化促進税制

先述したように、多くのマンションでは、区分所有者の高齢化や修繕工事費の上昇により、大規模修繕工事に必要な修繕積立金が不足している状況にあります。修繕積立金の引上げに係る管理組合の合意形成のハードルは高く、結果として工事内容の縮小や工事時期を先延ばしにするなど、長寿命化工事が適切に行われない事態が生じているマンションも散見されています。長寿命化工事が適切に行われない場合、外壁の剥落や廃墟化が進行し、周囲住民等への大きな悪影響が生じるとともに、この解消に多額の行政負担が必要となる可能性もあります。

こうした問題意識を踏まえ、必要な修繕積立金の確保や適切な長寿命化工事の実施に向けた管理組合の合意形成を後押しするため、マンション長寿命化促進税制が令和5年度税制改正により創設されたところです。

本税制特例措置は、一定の要件を満たすマンションにおいて、長寿命化に資する大規模修繕工事（屋根防水工事、床防水工事及び外壁塗装等工事。以下「長寿命化工事」という。）が実施された場合に、工事完了日の属する年の翌年1月1日（工事完了日が1月1日の場合は同日）を賦課期日とする年度に課さ

れる建物部分の固定資産税額を減額するものです。なお、減額割合は、1/6~1/2の範囲内（参酌基準：1/3）で市町村（特別区にあたっては都。以下「市町村等」という。）の条例で定めるものとし、税制特例措置の適用期間は、2023年4月1日から2025年3月31日までの2年間であり、当該期間内に長寿命化工事が完了したものが対象となります。



# 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、廃墟化し、周囲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。



## この減税措置のねらいは？

修繕積立金の引上げや大規模修繕の実施には、管理組合の意思決定として、マンションの所有者の合意をとる必要がありますが、なかなか合意に至らないマンションが多いのが現状です。この減税措置(マンション長寿命化促進税制)を所有者の皆様を活用していただき、所有者の合意につながるよう、今回の措置を設けました。

### 減税措置の概要

- 対象マンション 築20年以上かつ10戸以上で管理計画の認定<sup>\*</sup>を取得したマンション  
※管理計画の認定基準未満から認定基準以上に修繕積立金を引上げた場合のみ減税の対象となります。  
 管理計画の認定基準については、裏面をご覧ください。  
 ※管理計画の認定基準は、お住まいの自治体ごとに異なる場合があります。
- 工事要件 長寿命化工事(屋根防水工事、床防水工事及び外壁塗装等工事)を過去に1度以上実施していて、令和5年4月1日～令和7年3月31日の間に2回目以降の長寿命化工事を完了していること
- 減税額 各区分所有者が翌年度支払う固定資産税(建物部分のみ)を1/2～1/6の範囲内<sup>\*</sup>で減額  
※減額割合は、お住まいの自治体の条例で決定されます。
- 留意事項

  - ・工事完了後、3か月以内に市町村に申請すること
  - ・工事完了日の翌年1月1日<sup>\*</sup>までに管理計画の認定を取得すること
  - ※工事完了日が1月1日の場合は、同年1月1日

## (1) 対象マンション

次の3点を全て満たしたマンションが対象となります。

- ①築後20年以上が経過した10戸以上のマンションであること
- ②長寿命化工事を過去に1回以上適切に実施していること
- ③長寿命化工事の実施に必要な修繕積立金を確保していること

このうち、③長寿命化工事の実施に必要な修繕積立金を確保していることについては、必要な修繕積立金の確保に向けた管理組合の合意形成を後押しする観点から、次の2点のいずれかを満たす必要があります。

- イ 管理計画認定マンションのうち、2021年9月1日以降に修繕積立金額を管理計画認定の基準未満から認定の基準以上に引き上げたもの。
- ロ マンション管理適正化法に基づく地方公共団体の助言又は指導を受けて適切に長期修繕計画の見直し等をしたこと。

ロの場合において、長期修繕計画に係る助言又は指導を受けた管理組合は、以下の基準を満たすように長期修繕計画の見直し等をする必要があります。

- ・長寿命化工事の実施時期が長期修繕計画標準様式に準拠して設定されていること。
- ・計画期間が30年以上であり、残存期間内に長寿命化工事、仮設工事、調査・診断等費用及び長期修繕計画作成費用が2回以上含まれていること。
- ・将来の一時金の徴収を予定していないこと。
- ・修繕積立金額が助言・指導等ガイドラインにおいて定めた金額を満たすこと。
- ・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こと。

## (2) 対象工事

工事の始期が2023年3月31日以前であっても、2023年4月1日から2025年3月31日までに長寿命化工事が完了していれば対象となります。

屋根防水工事、床防水工事及び外壁塗装等工事を全て行う必要がありますが、長寿命化工事の実施に当たって行う調査・診断の結果に基づき、必要と判断された各工事の工事項目が設定されていれば、工

事の実施範囲が棟の一部（部分工事）等であっても、本税制特例措置の適用対象となります。

## (3) 申告手続き

本税制特例措置の適用を受けるにあたっては、各区分所有者が、長寿命化工事の完了日から3ヶ月以内に、固定資産税減額申告書に次の書類を添付して、市町村等に申告をする必要があります。

- 一 大規模の修繕等証明書（長寿命化工事を行ったことを証する書類。建築士又は住宅瑕疵担保責任法人が発行します。）
- 二 過去工事証明書（過去に長寿命化工事を行ったことを証する書類。マンション管理士又は建築士が発行します。）
- 三 マンションが10戸以上であることを証する書類
- 四 ①又は②の書類
  - ① イの場合：管理計画認定の通知書の写し及び修繕積立金引上証明書（イの引上げを行ったことを証する書類。マンション管理士又は建築士が発行します。）
  - ② ロの場合：助言・指導内容実施等証明書（助言又は指導を受けたマンションがロの基準に適合することとなったことを証する書類。都道府県等が発行します。）
- 五 その他、市町村長が必要と認める書類

各証明書は、管理組合で発行を申請し、その写しを各区分所有者に配布することとなります。

本税制特例措置の適用を受けるには、市町村等への申告時点、かつ長寿命化工事の完了日の翌年1月1日\*までに要件を全て満たしている必要がありますので注意が必要です。

※ 工事完了日が1月1日の場合は同日

要件や申告手続きの詳細については、以下の国土交通省ホームページをご参照ください。

「マンション長寿命化促進税制（固定資産税の特例措置）」

[https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk3\\_000121.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000121.html)

「マンション管理・再生ポータルサイト」

<https://2021mansionkan-web.com/>



## 5. おわりに

マンションは、その規模や意思決定の特殊性に鑑みて、より適正に管理される必要がある建築物であると考えています。マンションを適正に管理する責任主体は当然のことながら区分所有者から構成される管理組合にありますが、管理組合による適正管理を制度的な手当でも含めて支援していく必要があるとともに、地域におけるマンション政策を担う地方公共団体とも連携して、マンション政策の厚みを増していくことが必要です。また、マンションの管理状態が適切に区分所有者や市場に提供され、良い管理状態のマンションが市場で高く評価されることも重要です。

今回紹介したマンション長寿命化促進税制をはじめ、様々な政策ツールとチャンネルを総動員して、マンションの適正管理・再生円滑化を進め、将来世代に引き継ぐことができるマンションストックの形成につなげていきたいと考えています。