

令和5年度地方税制改正（税負担軽減措置等）要望事項

（ 新設 ・ 拡充 ・ 延長 ・ その他 ）

No	1	府省庁名 国土交通省
対象税目	個人住民税 法人住民税 事業税 不動産取得税 固定資産税 事業所税 その他（ ）	
要望項目名	長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する特例措置の創設	
要望内容（概要）	<p>・ 特例措置の対象（支援措置を必要とする制度の概要）</p> <p>マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」という。）の規定に基づき、管理組合の管理者等は、マンションの管理計画を作成し、マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等の長から認定を受けることができる。また、都道府県等は、マンション管理適正化指針に即し、管理組合の管理者等に対し、マンションの管理の適正化を図るために必要な助言及び指導をすることができる。</p> <p>・ 特例措置の内容</p> <p>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、次の特例措置を2年間（令和5年4月1日～令和7年3月31日）講じる。</p> <p>当該マンションの建物部分について、当該大規模修繕工事が完了した翌年度分の固定資産税額を1/3減額する。</p>	
関係条文	〔 — 〕	
減収見込額	<p>[初年度] — (—) [平年度] ▲682 (—)</p> <p>[改正増減収額] — (単位：百万円)</p>	
要望理由	<p>(1) 政策目的</p> <p>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、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とともに、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。</p> <p>(2) 施策の必要性</p> <p>我が国においては、今後、築40年超の高経年マンションが急増することが見込まれている。耐震性を有しているマンションであっても、修繕積立金が不足し、必要な大規模修繕工事がなされずにマンションの高経年化が進むと、外壁の剥落などの居住者や周辺住民の生命・身体に危害を生じさせかねない事態（外部不経済）が発生する。さらに、マンションが適切に管理されなかった結果、除却の行政代執行等によって地方公共団体に大きな負担が生じる懸念もあり、実際に多額の行政コストを要して除却を行った事例も存在する。</p> <p>このように、外壁の剥落などの外部不経済を未然に防止することが重要であることから、管理組合に対して、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を適切な時期に実施するよう促す必要がある。大規模修繕工事の実施可能性を担保するには、適切な修繕積立金を設定した長期修繕計画を作成していることが必要であるところ、長期修繕計画の作成・見直しに当たっては、区分所有者間の合意形成が必要となることから、合意形成を円滑に進めるためのインセンティブを講じる必要がある。</p>	

	<p>こうした中、令和4年4月に施行された改正マンション管理適正化法では、地方公共団体が、適切な修繕積立金の設定等の基準を満たすマンションの管理計画を認定する管理計画認定制度や、取組が不十分な管理組合への助言・指導・勧告を行う制度を創設し、より一層マンション管理の適正化を推進することとしている。一方で、マンションにおける管理不全の課題が深刻化することを未然に防止するためには、これらの新制度にあわせ、関連した税制上のインセンティブを創設することで、マンション管理の適正化をより強力に推進していく必要がある。</p> <p>また、長寿命化に資する大規模修繕工事が実施されることは、リフォーム市場を活性化させ、既存住宅流通市場の活性化にも貢献するものと考えられることから、これらの政策目標の実現のためにも、本特例措置を講じる必要がある。</p>
<p>本要望に対応する縮減案</p>	<p>—</p>

合理性	政策体系における政策目的の位置付け	<p>「住生活基本計画（全国計画）」（令和3年3月閣議決定）における位置付け</p> <p>目標6 脱炭素社会に向けた住宅循環システムの構築と良質な住宅ストックの形成</p> <p>指標1 既存住宅流通及びリフォームの市場規模 12兆円（平成30年）⇒14兆円（令和12年）</p> <p>指標3 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 54%（平成30年度）⇒75%（令和12年度）</p> <p>（国土交通省政策評価体系上の位置付け）</p> <p>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</p> <p>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</p> <p>業績指標 6 既存住宅流通及びリフォームの市場規模</p> <p>8 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</p>
	政策の達成目標	<p>「住生活基本計画（全国計画）」（令和3年3月閣議決定）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化 ・マンションの適正管理や老朽化に関する基準の策定等により、地方公共団体による管理計画認定制度を定着させ、マンション管理の適正化や長寿命化、再生の円滑化を推進 <p>《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 54%（平成30年度）⇒75%（令和12年度）</p> <p>既存住宅流通及びリフォームの市場規模 12兆円（平成30年）⇒14兆円（令和12年）</p>
	税負担軽減措置等の適用又は延長期間	2年間（令和5年4月1日～令和7年3月31日）
	同上の期間中の達成目標	<p>「住生活基本計画（全国計画）」（令和3年3月閣議決定）</p> <ul style="list-style-type: none"> ・長寿命化に向けた適切な維持管理・修繕、老朽化マンションの再生（建替え・マンション敷地売却）の円滑化 ・マンションの適正管理や老朽化に関する基準の策定等により、地方公共団体による管理計画認定制度を定着させ、マンション管理の適正化や長寿命化、再生の円滑化を推進 <p>《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 54%（平成30年度）⇒75%（令和12年度）</p> <p>既存住宅流通及びリフォームの市場規模 12兆円（平成30年）⇒14兆円（令和12年）</p>
政策目標の達成状況	<p>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 54%（平成30年度）</p> <p>既存住宅流通及びリフォームの市場規模 12兆円（平成30年）</p>	

有効性	要望の措置の適用見込み	令和6年度に3.9万戸のマンションにおいて本特例措置が適用されることを見込んでいる。
	要望の措置の効果見込み (手段としての有効性)	<p>今回の特例措置によって、管理組合に対して、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を適切な時期に実施するよう促すことにより、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。</p> <p>また、長寿命化に資する大規模修繕工事が実施されることでリフォーム市場が活性化され、適切に長寿命化に資する大規模修繕工事を実施しているマンションは、住宅市場における流通性が高まると考えられることから、既存住宅流通市場の活性化にも貢献する。</p> <p>さらに、本特例措置によって、管理組合においては長期修繕計画の見直しが行われることとなるため、25年以上の長期修繕計画に基づく適切な修繕積立金を設定している管理組合の割合が向上する。</p>
相当性	当該要望項目以外の税制上の支援措置	—
	予算上の措置等の要求内容及び金額	<p>マンションストック長寿命化等モデル事業（令和5年度予算概算要求額：15億円）</p> <p>マンション管理適正化・再生推進事業（令和5年度予算概算要求額：2.41億円）</p>
	上記の予算上の措置等と要望項目との関係	<p>マンションストック長寿命化等モデル事業は、高経年マンションストックの再生を推進するため、再生の検討から長寿命化に資する改修等を行うモデル的な取組に対して支援を行い、その事業の成果等を広く公表することで、高経年マンションの長寿命化・再生への取組の広がりや意識啓発に寄与するものである。</p> <p>また、マンション管理適正化・再生推進事業は、専門家やコンサル等による管理組合への助言等を通じて長期修繕計画の見直しに向けた区分所有者間の合意形成の円滑化等を図るものである。</p> <p>一方で、本特例措置は、区分所有者が支払う固定資産税額を減額することで、長寿命化に資する大規模修繕工事を実施するに当たっての区分所有者間の合意形成の円滑化を図るものであり、上記予算措置と相まって、マンション管理の適正化を推進するものである。</p>
	要望の措置の妥当性	<p>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となっており、マンションが管理不全化すると、居住者や周辺住民の居住環境へ著しい悪影響が生じる上、除却の行政代執行等によって地方公共団体への大きな負担が生じる懸念がある。また、マンションにおいて大規模修繕工事を実施するためには、区分所有者間の合意形成が必要であるところ、区分所有者間で特例措置の適用有無が分かれる仕組みは合意形成の支障となりうる。</p> <p>本特例措置は、管理組合に対して、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を適切な時期に実施するよう促す上で、他の措置に比して適格かつ必要最小限である。</p>

税負担軽減措置等の適用実績	—
「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」における適用実績	—
税負担軽減措置等の適用による効果（手段としての有効性）	—
前回要望時の達成目標	—
前回要望時からの達成度及び目標に達していない場合の理由	—
これまでの要望経緯	—