

令和7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	13	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延長		
要望内容（概要）	・ 特例措置の対象（支援措置を必要とする制度の概要） 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知事等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。 ・ 特例措置の内容 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、次の特例措置を 2 年間（令和 9 年 3 月 31 日まで）延長する。 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 m²相当分までに限る。）する。 このほか、運用改善として、本税制特例の申告について、マンションの区分所有者だけでなく、マンションの管理者等も行うことができることとし、マンションの管理者等が申告をした場合には、当該マンションの区分所有者が特例措置を受けることができることとする。		
関係条文	地方税法附則第 15 条の 9 の 3、地方税法施行令附則第 12 条第 47 項から第 49 項まで 地方税法施行規則附則第 7 条第 1 項、第 14 項から第 17 項まで及び第 20 項 マンション管理適正化法第 5 条の 2、第 5 条の 3、第 5 条の 4		
減収見込額	[初年度] — （ ▲93 ） [平年度] — （ ▲127 ） [改正増減収額] — （単位：百万円）		
要望理由	（1）政策目的 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、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。 （2）施策の必要性 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。さらに、居住者の高齢化が同時に進行しており、こうした「2 つの老い」は、マンションの管理において様々な課題を生じさせている。 マンションは、耐震性を有している場合であっても、必要な修繕積立金が確保されず、適切な大規模修繕工事が実施されないと、外壁の剥落等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。マンションの外壁の剥落等は、経年により外壁の防水性能等が低下し、躯体が損傷することによって発生することから、特に、築 20 年以上が経過したマンションは、築浅のマンションと比べて、適切な修繕工事の実施により防水性能を回復する必要性が高まる傾向がある。 他方、マンションにおいては、修繕工事を実施することやそのための修繕積立金の見直しを行うために、区分所有者間での合意形成の必要があるところ、築年数の経過によって、区分所有者の高齢化が進行するこ		

	と等により、合意形成が難しくなる傾向がある。適切な修繕工事の実施のためには、区分所有者間での合意形成を円滑化するための支援が必要である。 マンションの管理については、令和４年の改正マンション管理適正化法の施行により、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、勧告を行う制度等が導入された。 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、これらの制度にあわせ、関連した税制上のインセンティブにより、区分所有者間での合意形成を促し、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。 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。
本要望に対応する縮減案	—

今回の要望（税負担軽減措置等）に関連する事項	合理性	政策体系における政策目的の位置付け	○「住生活基本計画（全国計画）」（令和3年3月19日閣議決定）における位置付け 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 指標1 既存住宅流通及びリフォームの市場規模 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 ○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 6 既存住宅流通及びリフォームの市場規模 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										
		政策の達成目標	○「住生活基本計画（全国計画）」（令和3年3月19日閣議決定） 《指標》 ・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） ・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）										
		税負担軽減措置等の適用又は延長期間	2年間（令和7年4月1日～令和9年3月31日）										
		同上の期間中の達成目標	○「住生活基本計画（全国計画）」（令和3年3月19日閣議決定） 《指標》 ・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）⇒13兆円（令和8年） ・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）⇒67%（令和8年度）										
	政策目標の達成状況	・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） ・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 59.8%（令和5年度）											
有効性	要望の措置の適用見込み	（単位：（適用件数）件・（減収額）百万円）											
		<table><tr><td>年度</td><td>適用件数見込み</td><td>減収額見込み</td></tr><tr><td>令和7年度</td><td>4,308件</td><td>93百万円</td></tr><tr><td>令和8年度</td><td>6,117件</td><td>127百万円</td></tr></table>			年度	適用件数見込み	減収額見込み	令和7年度	4,308件	93百万円	令和8年度	6,117件	127百万円
		年度	適用件数見込み	減収額見込み									
令和7年度	4,308件	93百万円											
令和8年度	6,117件	127百万円											
国土交通省推計													

国土交通省推計

	相当性	要望の措置の効果見込み (手段としての有効性)	本特例措置によって、区分所有者間の合意形成の円滑化を図り、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ことを通じて、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。 同時に、本税制特例の要件に適合するよう長期修繕計画の見直しが行われることで、政策の達成目標である「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」の向上に貢献している。 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。
		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	マンション対策総合支援事業（令和7年度予算概算要求額：40 億円） マンション管理適正化・再生推進事業（令和7年度予算概算要求額：1.62 億円）
		上記の予算上の措置等と要望項目との関係	マンション対策総合支援事業は、マンションと居住者の「2つの老い」の進行に対応するため、マンションの長寿命化等に向けた先導的な取組みへの支援や地方公共団体における老朽マンション対策への支援を行い、総合的なマンション対策を推進することで、老朽マンションの長寿命化・再生の広がりや意識啓発に寄与するものである。 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。 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。
		要望の措置の妥当性	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、固定資産税の軽減は区分所有者の資産に応じて全体に等しく裨益するため区分所有者間の合意形成の円滑化につながる。 本特例措置は、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区分所有者間の合意形成を促す上で、他の措置に比して的確かつ必要最小限である。

これまでの税負担軽減措置等の適用実績と効果に関連する事項

税負担軽減措置等の適用実績	(単位：(適用件数) 件・(減収額) 百万円) <table><tr><th>年度</th><th>適用件数</th><th>減収額</th></tr><tr><td>令和5年度（創設）</td><td>3,653 件</td><td>90 百万円</td></tr></table> 【出典】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6年7月実施）等に基づいて推計。	年度	適用件数	減収額	令和5年度（創設）	3,653 件	90 百万円
年度	適用件数	減収額					
令和5年度（創設）	3,653 件	90 百万円					
「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）	本特例措置によって、多数の管理組合が長寿命化に資する大規模修繕工事を適切な時期に実施し、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た。 同時に、管理組合において本税制特例措置の適用要件である修繕積立金の引き上げ等が行われたことで、政策の達成目標である「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」の向上に貢献している。 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している。						
前回要望時の達成目標	○「住生活基本計画（全国計画）」（令和3年3月19日閣議決定） ・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 ≪指標≫ ・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） ・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）						
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	政策目標の達成のためには、本特例措置を延長することで、管理組合において、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区分所有者間の合意形成を促すことが必要である。なお、目標期間が満了していないため、現時点で目標達成の成否を評価することは困難である。						
これまでの要望経緯	令和5年度 創設						