

令和9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	08	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	大規模の修繕等が行われたマンションに係る税額の減額措置の拡充及び延長		
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 14 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、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。 ・ 要望の内容 ・ 現行の特例措置を 3 年間（令和 12 年 3 月 31 日まで）延長する。 ・ 現行の修繕積立金の引上げに係る要件等の見直し・拡充を行う。 このほか、管理計画認定の有効期限が満了するマンションが認定更新を行った場合にも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 48 項から第 50 項まで 地方税法施行規則附則第 7 条第 1 項、第 2 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 13、第 5 条の 14、第 5 条の 16		
減収 見込額	[初年度] － (▲211) [改正増減収額] － [平年度] ▲10.6 (▲295) (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、既存住宅取引及びリフォームの市場規模の活性化を図る。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、既存住宅取引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。 加えて、要件の一つである目安基準をベースとした修繕積立金の引上げに係る要件については、本特例措置の対象となるマンションの範囲をより適切なものとする観点から見直す必要がある。
本要望に対応する縮減案	—

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8年3月27日閣議決定）における位置付け 「住まうモノ」の視点に関する指標 成果指標 マンション管理計画認定の取得割合 成果指標 既存住宅取引及びリフォームの市場規模 ○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 7 既存住宅取引及びリフォームの市場規模 8 マンション管理計画認定の取得割合														
	政策の達成目標	○「住生活基本計画（全国計画）」（令和8年3月27日閣議決定） 成果指標 マンション管理計画認定の取得割合 約3%（令和6年度）⇒20%（令和13年度） 成果指標 既存住宅取引及びリフォームの市場規模 16.9兆円（令和5年度）⇒20兆円（令和17年度）														
	税負担軽減措置等の適用又は延長期間	3年間（令和9年4月1日～令和12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8年3月27日閣議決定） 成果指標 マンション管理計画認定の取得割合 約3%（令和6年度）⇒20%（令和13年度） 成果指標 既存住宅取引及びリフォームの市場規模 16.9兆円（令和5年度）⇒20兆円（令和17年度）														
	政策目標の達成状況	○「住生活基本計画（全国計画）」（令和8年3月27日閣議決定） 成果指標 マンション管理計画認定の取得割合 約3%（令和6年度） 成果指標 既存住宅取引及びリフォームの市場規模 16.9兆円（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><th>年度</th><th>適用件数見込み</th><th>減収額見込み</th></tr><tr><td>令和9年度</td><td>7,056 件</td><td>211 百万円</td></tr><tr><td>令和10年度</td><td>9,207 件</td><td>267 百万円</td></tr><tr><td>令和11年度</td><td>9,649 件</td><td>295 百万円</td></tr></table> 国土交通省推計			年度	適用件数見込み	減収額見込み	令和9年度	7,056 件	211 百万円	令和10年度	9,207 件	267 百万円	令和11年度	9,649 件	295 百万円
	年度	適用件数見込み	減収額見込み													
令和9年度	7,056 件	211 百万円														
令和10年度	9,207 件	267 百万円														
令和11年度	9,649 件	295 百万円														
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、マンション管理計画認定が取得されることで、政策の達成目標である「マンション管理計画認定の取得割合」の向上に貢献する。 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、政策の達成目標である「既存住宅取引及びリフォームの市場規模」の拡大にも貢献する。															
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	○マンション総合対策モデル事業（令和９年度予算概算要求額：32.4億円） ○マンション管理適正化・再生推進事業（令和９年度予算概算要求額：0.8億円）
		上記の予算上の措置等と要望項目との関係	マンション総合対策モデル事業は、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、区分所有者である個人等に対する直接のインセンティブとなり、また、一定の要件を設けることで、管理改善を行ったマンションに対象を限定していることから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>0 件</td><td>0 百万円</td></tr><tr><td>令和6年度</td><td>3,469 件</td><td>122 百万円</td></tr><tr><td>令和7年度</td><td>6,127 件</td><td>203 百万円</td></tr><tr><td>令和8年度</td><td>5,145 件</td><td>164 百万円</td></tr></table> 【出典】「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」及び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8年5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）	0 件	0 百万円	令和6年度	3,469 件	122 百万円	令和7年度	6,127 件	203 百万円	令和8年度	5,145 件	164 百万円
	年度	適用件数	減収額														
	令和5年度（創設）	0 件	0 百万円														
	令和6年度	3,469 件	122 百万円														
	令和7年度	6,127 件	203 百万円														
	令和8年度	5,145 件	164 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	① 適用総額の種類：税額 ② 適用実績（千円）：令和6年度 121,632																
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マンション管理計画認定が取得されたことで、政策の達成目標である「マンション管理計画認定の取得割合」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、政策の達成目標である「既存住宅取引及びリフォームの市場規模」の拡大にも貢献している。																
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） 《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） ※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）⇒75%（令和12年度） ※67%（令和8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	・既存住宅流通及びリフォームの市場規模 目標期間中であり、かつ、本数値は5年に1度の大規模な調査（住宅・土地統計調査）により確認していることから、令和6年度以降の数値は現時点で確認できない（次回は令和10年度を予定）が、本特例措置の適用を受けたマンションは長寿命化工事の実施により資産価値の低下を防いでいることを踏まえると、令和5年時からの既存住宅流通及びリフォームの市場規模の拡大に一定程度貢献していることが推定される。 ・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 目標期間中であり、かつ、本数値は5年に1度の大規模な調査（マンション総合調査）により確認していることから、令和6年度以降の数値は現時点で確認できない（次回は令和10年度を予定）が、本特例措置の適用を受けたマンションは長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定していることから、令和5年度からの数値の引上げに一定程度貢献していることが推定される。																
これまでの要望経緯	令和5年度 創設 令和7年度 延長																

別紙：要望内容と自己点検の関係

措置名：大規模の修繕等が行われたマンションに係る税額の減額措置（固定資産税）

- 下記のとおり、短期アウトカム②については達成済みであり、短期アウトカム①については目標期間中ではあるが年度の目標は達成している。そのため、短期アウトカム全体としては順調であるものの、短期アウトカム①の管理計画認定については来年度から適用する認定基準の改定が影響し、数値の伸びが悪くなる可能性があること等も踏まえ、令和 13 年度の目標値達成に向けて本特例措置を拡充及び延長する必要がある。
- 中期アウトカム及び長期アウトカムについては目標期間中であるが、本特例措置が一定程度貢献していることが推測され、中長期アウトカムの達成に引き続き寄与することが期待されることから、令和 12 年度、令和 17 年度の目標値達成に向けて本特例措置を延長する必要がある。

<自己点検結果（抜粋）>

短期アウトカム

①【長期修繕計画を策定したマンションの増加】

指 標：マンションにおける管理計画認定（長期修繕計画の策定）の取得割合

目標値：20%（～令和 13 年度）

現在の数値：3.5%（令和 6 年度）

○目標期間中であり、年度ごとの目標値の達成状況も踏まえた中長期的な検証が必要である。

⇒目標期間中であるが、管理計画認定数自体は増加していることから、令和 7 年度の数値（現在調査中）は令和 6 年度の数値（3.5%）を上回ることが予想される。このように順調に増加しているものの、令和 13 年度の目標値に向けては更に加速させる必要がある。

②【長寿命化に資する大規模修繕工事の実施及び区分所有者の費用負担軽減】

指 標：適用者の修繕周期

目標値：適用者の修繕周期の平均値が目安修繕周期（12 年～15 年）となること（～令和 8 年度）

現在の数値：2 回目 14.8 年、3 回目 14.8 年（～令和 7 年） 【達 成】

指 標：長寿命化工事実施に対する寄与度（合意形成への貢献）

目標値：75%（～令和 8 年度）

現在の数値：94%（令和 6 年度） 【達 成】

中期アウトカム

【外部不経済を発生させる管理不全マンションの発生の防止】

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

目標値：75%（～令和 12 年度）

現在の数値：59.8%（令和 5 年度※本特例措置の創設年度の数値）

○目標期間中であり、かつ、本数値は 5 年に 1 度の大規模な調査（マンション総合調査）により確認していることから、令和 6 年度以降の数値は現時点で確認できない（次回は令和 10 年度を予定）が、本特例措置の適用を受けたマンションは長期修繕計画に基づく修繕積立金額を設定していることから、令和 5 年度からの数値の引上げに一定程度貢献していることが推定される。引き続き、中長期的な検証が必要である。

長期アウトカム

【既存住宅取引・リフォーム市場の活性化】

指 標：既存住宅取引及びリフォームの市場規模

目標値：20 兆円（～令和 17 年）

現在の数値：16.9 兆円（令和 5 年※本特例措置の創設年度の数値）

○目標期間中であり、かつ、本数値は 5 年に 1 度の大規模な調査（住宅・土地統計調査）により確認していることから、令和 6 年度以降の数値は現時点で確認できない（次回は令和 10 年度を予定）が、本特例措置の適用を受けたマンションは長寿命化工事の実施により資産価値の低下を防いでいることを踏まえると、令和 5 年時からの既存住宅取引及びリフォームの市場規模の拡大に一定程度貢献していることが推定される。引き続き、中長期的な検証が必要である。