

令和4年12月23日

住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）

マンション長寿命化促進税制が創設されます！

～マンションの長寿命化工事の実施に向けた管理組合の合意形成を支援します～

本日閣議決定された令和5年度税制改正の大綱において、マンション長寿命化促進税制の創設が盛り込まれました。

1. 背景

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しています。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こととなります。

このため、必要な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ことを目的として、本日閣議決定された令和5年度税制改正の大綱に「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」（マンション長寿命化促進税制）の創設が盛り込まれました。

※ 今回の措置は、今後の国会で関連税制法が成立することが前提となります。

2. 税制改正の概要

- 管理計画の認定を受けたマンション等において、長寿命化工事が実施された場合に、その翌年度に課される建物部分の固定資産税額が減額されます。
- 減額割合は、1/6～1/2の範囲内（参酌基準：1/3）で市町村の条例で定めることとなります。

【対象マンション】

- 築後20年以上が経過している10戸以上のマンションであること
- 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
- 長寿命化工事の実施に必要な積立金を確保していること

【対象工事】

- 令和5年4月1日から令和7年3月31日までの間に完了した長寿命化工事

3 参考資料

（別紙）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（固定資産税）

（問い合わせ先）

国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付 保坂、小堀、野原

電話：03-5253-8111（代表）、39963・39924（内線）、FAX：03-5253-1628

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 (固定資産税)

別紙

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が実施された場合に、当該マンションに係る固定資産税額を減額する特例措置を創設する。

施策の背景

- 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。 建替えのハードルも高く、マンションの長期使用を促す必要。
- このため、必要な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ことが必要。

行政代執行により
除却したマンション



- ・外壁が剥落し、アスベスト飛散のおそれ
- ・行政代執行費用：約1.2億円

要望の結果

特例措置の内容

- 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(※1)が実施された場合に、その翌年度に課される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)で市町村の条例で定める。

(※1)屋根防水工事、床防水工事、外壁塗装等工事

【対象となるマンションの要件】

築後20年以上が経過している10戸以上のマンション

長寿命化工事を過去に1回以上適切に実施

長寿命化工事の実施に必要な積立金を確保

積立金を一定以上に引き上げ、
「管理計画の認定」を受けていること等(※2)



長寿命化工事の実施



- **マンションの各区分所有者に課される工事翌年度の固定資産税額(建物部分：100㎡分まで)を減額する。**
- **減額割合は、1/6～1/2の範囲内(参酌基準：1/3)で市町村の条例で定める。**

(※2) 地方公共団体の助言・指導を受けて適切に長期修繕計画の見直し等をした場合も対象

結果

- 上記について、2年間(令和5年4月1日～令和7年3月31日)の特例措置を創設する。