

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)

管理計画認定マンションその他の一定の要件を満たすマンションについて、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が実施された場合に、固定資産税に係る特例措置を講じる。

施策の背景

- 我が国において、今後、**高経年マンションが急激に増加する**見込み。
- **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**が発生**。
- さらに、**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。
- このため、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。
- こうした中、**本年4月施行の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**管理組合へ助言・指導・勧告**を行う制度を創設。

【新しい資本主義実行計画フォローアップ(令和4年6月7日閣議決定)】

住宅ストックの質の向上や質の高い住宅の円滑な流通により、既存住宅が資産として評価され将来世代に承継される住宅循環システムを構築するため、(略)マンション管理計画の認定促進などの管理適正化及びマンション再生の取組への支援等を実施する。

増加する築40年以上の
マンションストック



管理が適切に行われずに
廊下が崩落したマンション



管理不全化マンションで
懸念される行政コスト

- 現場訪問等の調査費用 83.8%
- 助言指導等の費用 75.8%
- 行政代執行費用 **40.3%**

N = 414 (複数回答)

【出典】地方公共団体へのアンケート調査
(令和4年6～7月国土交通省実施)

地方公共団体が除却したマンション



※行政代執行に要した費用：約1.2億円

要望の概要

管理計画認定マンションその他の一定の要件を満たすマンションについて、**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**が実施された場合に、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。

【固定資産税】 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。