

(参考)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)

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

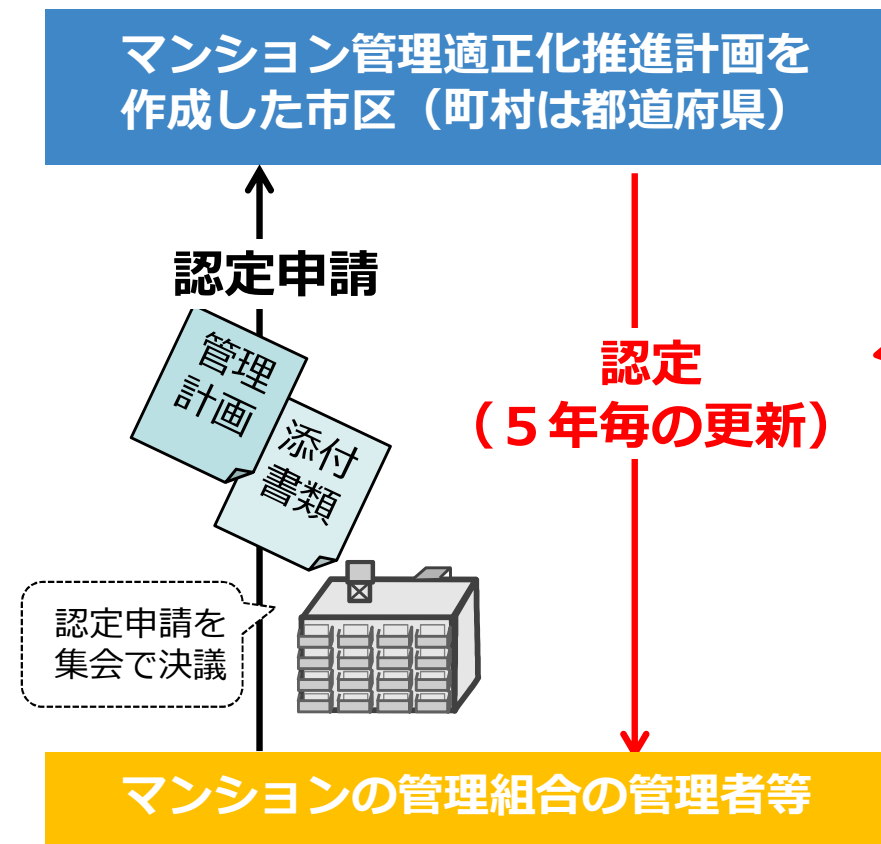
結果

- 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。

(参考)マンションの管理計画認定制度の概要

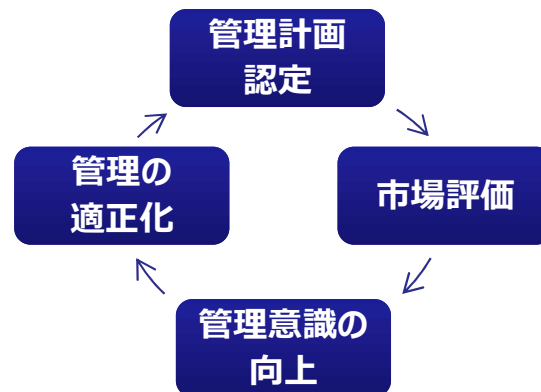
- 推進計画を定めた地方公共団体は、一定の基準を満たすマンションの管理計画の認定が可能。
- 管理計画認定制度を通じ、管理組合による管理の適正化に向けた自主的な取り組みが推進されるほか、市場で高く評価されるなどのメリットが期待される。

<管理計画認定の流れ (イメージ)>



【認定基準 (主なもの)】

- (1) 修繕その他管理の方法
 - ・長期修繕計画の計画期間が一定期間以上あること 等
- (2) 修繕その他の管理に係る資金計画
 - ・修繕積立金の平均額が著しく低額でないこと 等
 - ※修繕積立金ガイドラインで示す水準以上
- (3) 管理組合の運営状況
 - ・総会を定期的を開催していること 等
- (4) 管理適正化指針・市区独自の管理適正化指針に照らして適切なものであること



- ・ 認定制度を通じて、マンションの管理適正化が推進。
- ・ マンションの売却・購入予定者だけでなく、区分所有者や居住者にとってもメリットが期待。

(参考)管理計画認定制度のメリット

長寿命化工事促進税制（固定資産税額の減額）（R5.4～）

- 管理計画認定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。
- 期間は2年間（令和5年4月1日～令和7年3月31日）

【フラット35】及びマンション共用部分リフォーム融資の金利引下げ

- 管理計画認定マンションの取得等にあたって、住宅金融支援機構融資の【フラット35】及びマンション共用部分リフォーム融資の金利引下げを実施する。

■支援内容

【フラット35】

金利引下げ期間	金利引下げ幅 （【フラット35】の借入金利から）
当初5年間	年▲0.25%

マンション共用部分リフォーム融資

金利引下げ期間	金利引下げ幅 （借入金利から）
全期間	年▲0.2%

マンションすまい・る債※における利率上乗せ（応募受付期間：2023年4月17日から10月13日まで）

- 管理計画認定マンションの管理組合である場合に、マンションすまい・る債の利率を上乗せする。

※ マンション管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てや、保管・運用をサポートするため、住宅金融支援機構が発行している債券。

■債券の利率（10年満期時の年平均利率（税引前））

管理計画認定マンション	（参考）管理計画認定を受けていないマンション
0.525%	0.475%

【参考：試算例】

5,000万円を購入した場合、10年経過時の受取利息（税引前）*
（管理計画認定を受けていないマンション） 約238万円
➡ （管理計画認定マンション） 約263万円
+ 約25万円

* マンションすまい・る債を一括で5,000万円を購入した場合又は500万円を10年間継続購入した場合。

* 継続購入する場合の毎年の利率は、管理計画認定マンションは0.525%、管理計画認定を受けていないマンションは0.475%と想定。