

## 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係る固定資産税の減額制度(マンション長寿命化促進税制)

### 【概要】

マンションの長寿命化を促進させるため、一定の要件を満たすマンションについて、令和5年4月1日から令和7年3月31日までに、長寿命化に資する大規模修繕工事(以下「長寿命化工事」とする。)が完了し、かつ、工事が完了した日から3か月以内に資産の所在する市町村に申告したものに限り、工事が完了した年の翌年度分について、当該マンションに係る固定資産税額を減額するもの。

### 【減額について】

#### (1)対象となるマンション

- ①管理計画認定マンション
- ②市長から助言又は指導を受けた管理組合の管理者等に係るマンション

#### ①管理計画認定マンションの減額の要件

|            |   |
|------------|---|
| 住宅の種類      | ・居住用専有部分(マンションの専有部分の床面積の2分の1以上が人の居住の用に供する部分である専有部分をいう。)を有すること<br>・新築された日から20年以上経過していること<br>・総戸数が10戸以上であること<br>・マンション管理適正化法第5条の8に規定する管理計画認定マンションであり、管理計画に定めた長寿命化工事を行ったものであること  |
| 過去の工事      | 長寿命化工事以前に1回以上、次の1～3の全ての工事が行われていること<br>1.マンションの建物の外壁について行う修繕又は模様替(外壁塗装等工事)<br>2.マンションの建物の直接外気に開放されている廊下、バルコニーその他これらに類する部分について行う防水の措置を講ずるための修繕又は模様替(床防水工事)<br>3.マンションの建物の屋上部分、屋根又はひさしその他これに類する部分について行う防水の措置を講ずるための修繕又は模様替(屋根防水工事) |
| 修繕積立金の引き上げ | 令和3年9月1以降に修繕積立金の金額を管理計画の認定基準まで引き上げたこと   |

②助言又は指導を受けた管理組合の管理者等に係るマンションの減額の要件

|           |   |
|-----------|---|
| 住宅の種類     | <ul style="list-style-type: none"> <li>・居住用専有部分(マンションの専有部分の床面積の2分の1以上が人の居住の用に供する部分である専有部分をいう。)を有すること</li> <li>・新築された日から20年以上経過していること</li> <li>・総戸数が10戸以上であること</li> <li>・マンション管理適正化法第5条の2第1項に規定に基づく助言又は指導を受けた管理組合の管理者等に係るマンションであり、管理計画に定めた長寿命化工事を行ったものであること</li> </ul>                             |
| 過去の工事     | <p>長寿命化工事以前に1回以上、次の1～3の全ての工事が行われていること</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1.マンションの建物の外壁について行う修繕又は模様替(外壁塗装等工事)</li> <li>2.マンションの建物の直接外気に開放されている廊下、バルコニーその他これらに類する部分について行う防水の措置を講ずるための修繕又は模様替(床防水工事)</li> <li>3.マンションの建物の屋上部分、屋根又はひさしその他これに類する部分について行う防水の措置を講ずるための修繕又は模様替(屋根防水工事)</li> </ol> |
| 長期修繕計画の適合 | <p>長期修繕計画に係る助言又は指導を受けて長期修繕計画を作成又は見直したものと、長期修繕計画が国土交通省告示第293号で定める基準に適合することとなったもの</p>   |

(2)長寿命化工事の要件

工事の工事項目が適切に設定され、実施されたことが証明者によって確認された外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事

(3)減額される範囲

1戸当たり100㎡(100㎡を超える場合は100㎡相当分)について、固定資産税額の6分の1から2分の1の範囲内で市町村等の条例で定める割合を減額。

**※本市の減額割合(案) 1/3**

(4)その他

- ・各要件はいずれも申告時点、かつ、固定資産税の賦課期日(1月1日)時点で満たしていること。
- ・団地型マンションにおいて、「棟別に修繕積立金を積み立てていない場合」には、各要件を満たすか否かは「団地全体」で判断する。一方で、「棟別に修繕積立金を積み立てている場合」には、各要件(総戸数が10戸以上である要件を除く)を満たすか否かは「棟別」に判断する。
- ・本制度で減額となるのは固定資産税のみ(都市計画税は減額なし。)
- ・本制度による減額は当該マンションにつき1度のみ。
- ・耐震改修工事、バリアフリー改修工事及び省エネ改修工事等による減額の併用は不可。
- ・土地についての減額はなし。