

VII .

マンション長寿命化促進税制

[固定資産税]

1. 概要
2. 対象工事
3. 減税額の計算
4. 適用要件、手続きの流れと証明書

詳細は「マンション管理・再生ポータルサイト」（国土交通省）を
ご参照ください。

https://2021.mansionkan-web.com/#cat_library_05



固定資産税

管理計画の認定等^{※1}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、各区分所有者に課される建物部分^{※2}の固定資産税額の減額を受けられます。

※1. 管理計画認定マンションの場合は、令和3年9月以降に修繕積立金の額を管理計画の認定基準未満から認定基準以上に引き上げることが必要

助言又は指導に係る管理者等の管理組合に係るマンションの場合は、長期修繕計画の作成又は見直しを行い、長期修繕計画が一定の基準に適合することが必要

※2. 100㎡相当分まで

制度の概要	固定資産税の減額措置
制度名	マンション長寿命化促進税制
減額期間	長寿命化工事完了の翌年度（1年度分）
適用期間	長寿命化工事の完了日が令和5年4月1日～令和7年3月31日
対象となる工事	長寿命化工事（外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事） ※全ての工事を実施する必要があります。
対象となるマンション	<p>①築20年以上が経過している</p> <p>②総戸数が10戸以上である</p> <p>③過去に長寿命化工事（外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事）を行っている</p> <p>④管理計画認定マンション（④-1）又は 助言又は指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション（④-2）</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>④-1についてはこちら 【マンション長寿命化促進税制の要件】 https://2021mansionkan-web.com/wp-content/uploads/2023/04/59e7f8f59bad3c8db4bc3773d16300ed.pdf</p>  </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 5px 0;"> <p>④-2についてはこちら 【マンション長寿命化促進税制の要件】 https://2021mansionkan-web.com/wp-content/uploads/2023/04/65b56400e0d108aceebac42f35d5b0e2.pdf</p>  </div>
減額割合	建物部分の固定資産税額の1/6～1/2の範囲内 ※市町村等の条例で定められます。 ※100㎡相当分まで
申告手続きの窓口	市町村（特別区にあたっては都） ※工事完了後3ヶ月以内に申告する必要があります。

2. 対象工事

固定資産税

①外壁塗装等工事

②床防水工事

③屋根防水工事

- ①から③までの全ての工事を実施する必要があります。
- 各工事の工事項目の詳細については以下をご参照ください。

【通知】大規模の修繕等証明書等について(国住参マ第 224 号)

<https://2021mansionkan-web.com/wp-content/uploads/2023/04/d9f6e59ae3b0c5836c10f1a756aece10.pdf> (2021mansionkan-web.com)



【通知】助言・指導内容実施等証明書等について(国住参マ第 225 号)

<https://2021mansionkan-web.com/wp-content/uploads/2023/04/9e824a42bc4e9a025da23b3545507dc0.pdf> (2021mansionkan-web.com)



3. 減税額の計算

固定資産税

令和7年3月31日までに長寿命化工事を完了した場合に、各区分所有者に課される建物部分の固定資産税が減額されます。

課税標準額は家屋の床面積100㎡相当分を上限とします。

家屋の課税標準額(上限100㎡)

円

標準税率

1.4%

×

軽減率

1/6~1/2の
範囲内

(市町村等の条例で定められます)

=

軽減額

円

●税率について

固定資産税の税率については、一部の市町村において標準税率を超える税率で課税されています。

●固定資産税評価額の確認方法

家屋の場合は、固定資産課税台帳に登録されている課税標準額が固定資産税評価額となります。また、各市町村において、固定資産税評価額を縦覧することもできます。詳しくは、お近くの市町村へお尋ねください。

適用要件と手続きの流れ

対象マンションによって要件や手続きの流れが異なります。以下をご確認ください。

- 管理画認定マンション



<https://2021mansionkan-web.com/wp-content/uploads/2023/04/59e7f8f59bad3c8db4bc3773d16300ed.pdf>

- 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



<https://2021mansionkan-web.com/wp-content/uploads/2023/04/65b56400e0d108aceebac42f35d5b0e2.pdf>

証明書の発行手続き

制度の適用を受ける際には、工事の内容等を特定するため、所定の証明書が必要となります。証明書の発行者は、下記の書類等により当該工事が要件を満たすことを確認します。

固定資産税の減額措置					
	管理計画の 認定通知書 (管理計画認定 マンションの場合)	大規模の修繕等 証明書	過去工事 証明書	修繕積立金引上 証明書 (管理計画認定 マンションの場合)	助言・指導内容 実施等証明書 (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 ンの場合)
証明書の 発行者	以下①	以下②③の いずれか	以下②④の いずれか	以下②④の いずれか	以下①
	①都道府県等（市の区域内にあっては当該市） ②建築士（建築士事務所登録をしている事務所に属する建築士に限る） ③住宅瑕疵担保責任保険法人 ④マンション管理士				

証明書の様式は国交省ホームページからダウンロードできます。証明書記入例もご覧いただけます。

国土交通省 各税制の概要

マンション長寿命化
促進税制に関するQA



<https://2021mansionkan-web.com/wp-content/uploads/2023/04/5faa2780be375ca567ad5b2371f7192d.pdf>
(2021mansionkan-web.com)