

# マンション長寿命化促進税制の要件

- ① 築20年以上が経過している
- ② 総戸数が10戸以上である
- 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
- ④ 管理計画認定マンション（④-1）又は助言指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション（④-2）

※区分所有のマンション（分譲マンション）が対象

## ④-1 管理計画認定マンション

【具体的要件】

- 令和3年9月1日以降に修繕積立金の額を管理計画の認定基準まで引き上げたこと

※管理計画の認定基準、修繕積立金の額の引上げ基準は別途資料をご確認ください。

## ④-2 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

【具体的要件】

- 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となったこと

※長期修繕計画の基準、修繕積立金の額の基準は p 2 をご参照ください。



## 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）を実施

【具体的要件】

- 令和5年4月1日～令和7年3月31日に工事が完了したこと
- 工法・部材等が「建築工事標準仕様書・同解説 JASS（一般社団法人日本建築学会）」や「建築保全標準・同解説 JAMS（一般社団法人日本建築学会）」、「公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）令和4年版（最終改定 令和4年5月10日 国営建技第1号）」を参考としたものであること



## 長寿命化工事完了翌年度の建物部分の固定資産税額を1/6～1/2の範囲内で減額

【具体的要件】

- 区分所有者の専有部分が居住用部分であること
- 100㎡相当分まで

# 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が特例を受けるための基準等

## 修繕積立金の基準額

- 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は、長期修繕計画の見直し等を行い、長期修繕計画が一定の基準（表1）に適合することとなった場合に、マンション長寿命化促進税制の適用対象となります。
- このうち、修繕積立金の額については、「助言・指導及び勧告に関するガイドライン」に示す修繕積立金の基準額（表2）が積み立てられていることが必要となります。

◆表1：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が特例を受けるための長期修繕計画の基準等

### 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が特例を受けるための長期修繕計画の基準等

- 長期修繕計画（長寿命化工事の実施時期が標準様式準拠）の内容及びこれに基づき算定された修繕積立金が集会（総会）で決議されている
- 長期修繕計画の計画期間が30年以上かつ残存期間内に長寿命化工事等※が2回以上含まれている  
※ 長寿命化工事+仮設工事、調査・診断等費用及び長期修繕計画作成費用
- 長期修繕計画において将来の一時金の徴収を予定していない
- 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の総額から算定された修繕積立金の平均額が長寿命化工事を行うために必要な資金を確保するに当たって著しく低額でない
- 計画期間の最終年度において、借入金の残高のない計画となっている

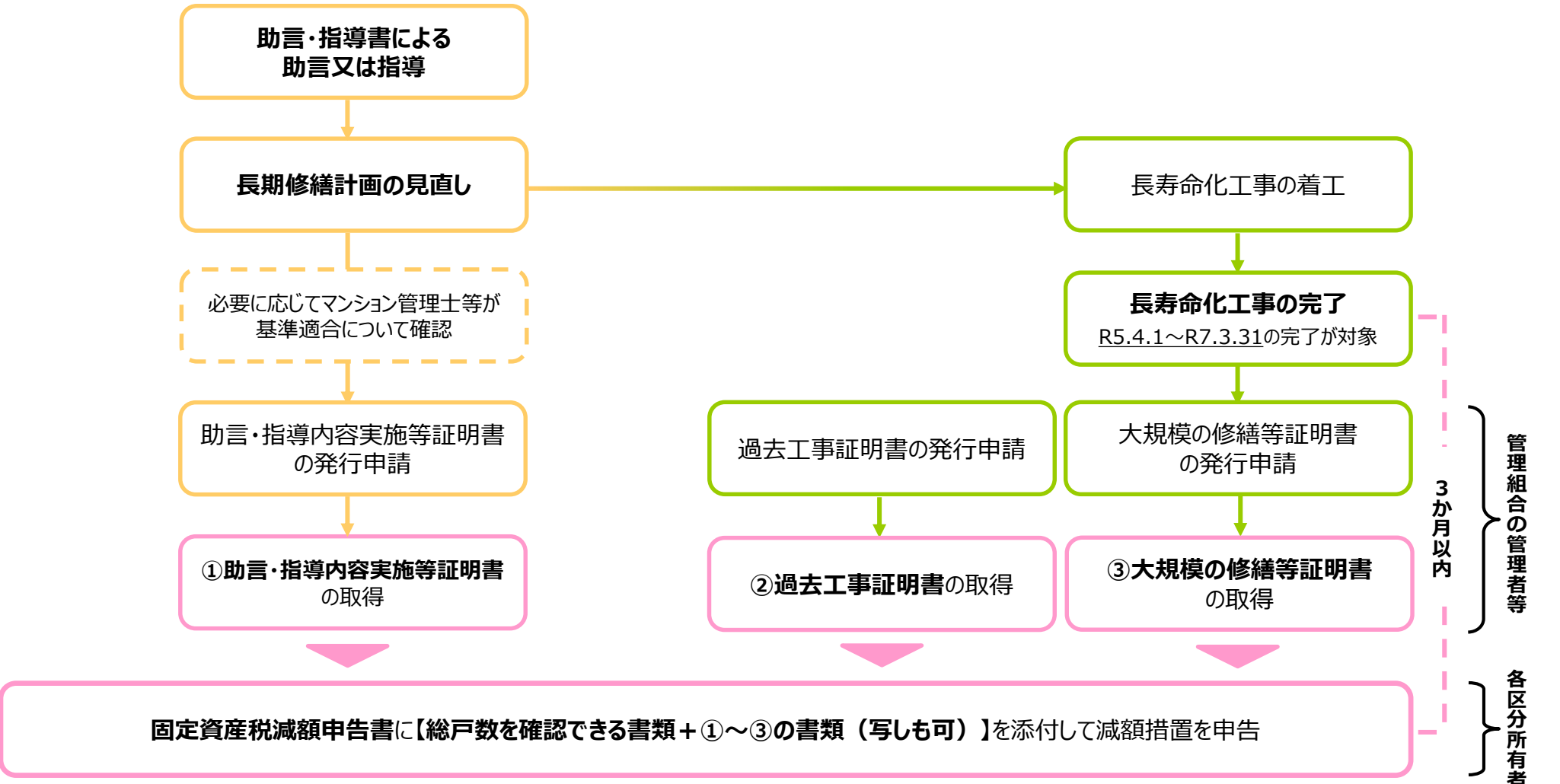
◆表2：「助言・指導及び勧告に関するガイドライン」に示す修繕積立金の基準額（機械式駐車場分を除く。）

地上階数／建築延床面積		月額の特有面積当たりの修繕積立金額
【20階未満】	5,000㎡未満	91円／㎡・月
	5,000㎡以上 10,000㎡未満	63円／㎡・月
	10,000㎡以上 20,000㎡未満	69円／㎡・月
	20,000㎡以上	73円／㎡・月
【20階以上】		69円／㎡・月

## 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としての手続

## 工事関連の手続

## 手続主体



- ①～③の証明書は、管理組合の管理者等が取得し、その写しを、総戸数を確認できる書類とあわせて、各区分所有者に配付することが考えられます。
- この場合、各区分所有者は、管理組合の管理者等から配付された書類を、固定資産税減額申告書に添付し、市町村等の窓口へ減額措置を申告します。

適用要件の確認

マンションの要件

**以下の全てに該当すること**

- 新築された日から20年以上が経過していること
  - 総戸数が10戸以上であること
  - 過去に長寿命化工事を行っていること
  - 長期修繕計画に係る助言又は指導を受けていること
  - 助言又は指導を受けて長期修繕計画を作成・見直したものと、長期修繕計画が一定の基準※に適合することとなったこと
- ※ 長寿命化工事を行うために必要な修繕積立金が十分であること 等

※ 実際に減額措置の適用を受けるには、区分所有者の専有部分の床面積の2分の1以上が居住用である必要があります。

工事の要件

**以下の全てに該当すること**

- 長寿命化工事※を行っていること
- ※ 屋根防水工事、床防水工事及び外壁塗装等工事
- 令和5年4月1日から令和7年3月31日までの間に工事が完了するものであること

他の要件

**以下の全てに該当すること**

- 長寿命化工事であることについて、工事完了後に大規模の修繕等証明書により証明されていること
- 過去に長寿命化工事を行っていることについて、過去工事証明書により証明されていること
- 長期修繕計画に係る助言・指導を受けて長期修繕計画を見直した等として一定の基準に適合することについて、助言・指導内容実施等証明書により証明されていること

申告までに必要な書類の準備

**①管理組合が用意するもの**

- 総戸数を確認できる書類  
例：設計図 等
- 過去に長寿命化工事を行っていることを確認できる書類  
例：長寿命化工事の施工計画書、長寿命化工事の工事完了報告書 等
- 助言・指導書
- 長期修繕計画及び長期修繕計画の見直し等を決議した際の総会決議の議事録

**②区分所有者が用意するもの**

- 固定資産税減額申告書（申告する市町村等にて取得）

**③長寿命化工事の施工会社が用意するもの**

- 長寿命化工事が行われたことを確認できる書類  
例：長寿命化工事の施工計画書、長寿命化工事の工事完了報告書、長寿命化工事の仕様書、長寿命化工事前後の写真 等

**④マンション管理士、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）等が用意するもの**

- 大規模の修繕等証明書
- 過去工事証明書

**⑤都道府県等が用意するもの**

- 助言・指導内容実施等証明書

※ 必要書類は市町村等により異なる場合があります。

市町村等の窓口へ

**工事完了日から3か月以内に当該マンションが所在する市町村（特別区は都）の窓口へ減額措置を申告**

- 固定資産税減額申告書
- 総戸数を確認できる書類
- 大規模の修繕等証明書（写しも可）
- 過去工事証明書（写しも可）
- 助言・指導内容実施等証明書（写しも可）

※ 申告書の提出の際には、マイナンバー記載 + 本人確認書類の提示又は写しの添付が必要となります。