

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、各区分所有者に課される建物部分の固定資産税額を減額する特例措置を創設（対象マンション・工事要件等は以下参照）

行政代執行により除却

行政代執行費用：約1.2億円



本特例措置のねらい

（※）「工事の要件」を参照

- 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**。積立金の見直し（値上げ）や長寿命化工事の実施には所有者の合意をとる必要があるが、**合意形成を行うことは容易ではない状況**。
- このため、**必要な積立金の確保や長寿命化工事の適切な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。

マンションの要件

- ① 築20年以上が経過している総戸数が10戸以上のマンション
- ② 過去に長寿命化工事を行っているマンション
- ③ 管理計画認定マンション※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※

※。「管理計画認定マンション」の場合は、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。

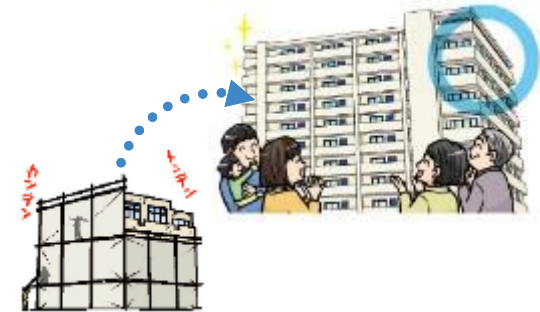
工事の要件

長寿命化工事※の実施

※外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事を全て実施すること。

申告における留意事項

- ① 長寿命化工事完了後3ヶ月以内に申告すること
- ② 納税義務者（各区分所有者）又は管理組合の管理者等が申告すること



マンションの各区分所有者に課される工事翌年度の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）で市町村等の条例で定める。

- 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p 2をご参照ください。

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別途資料がごございます。



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9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7年版（令和7年3月21日 国営建技第5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

管理計画認定マンションの場合

◆表 1：管理計画の認定基準

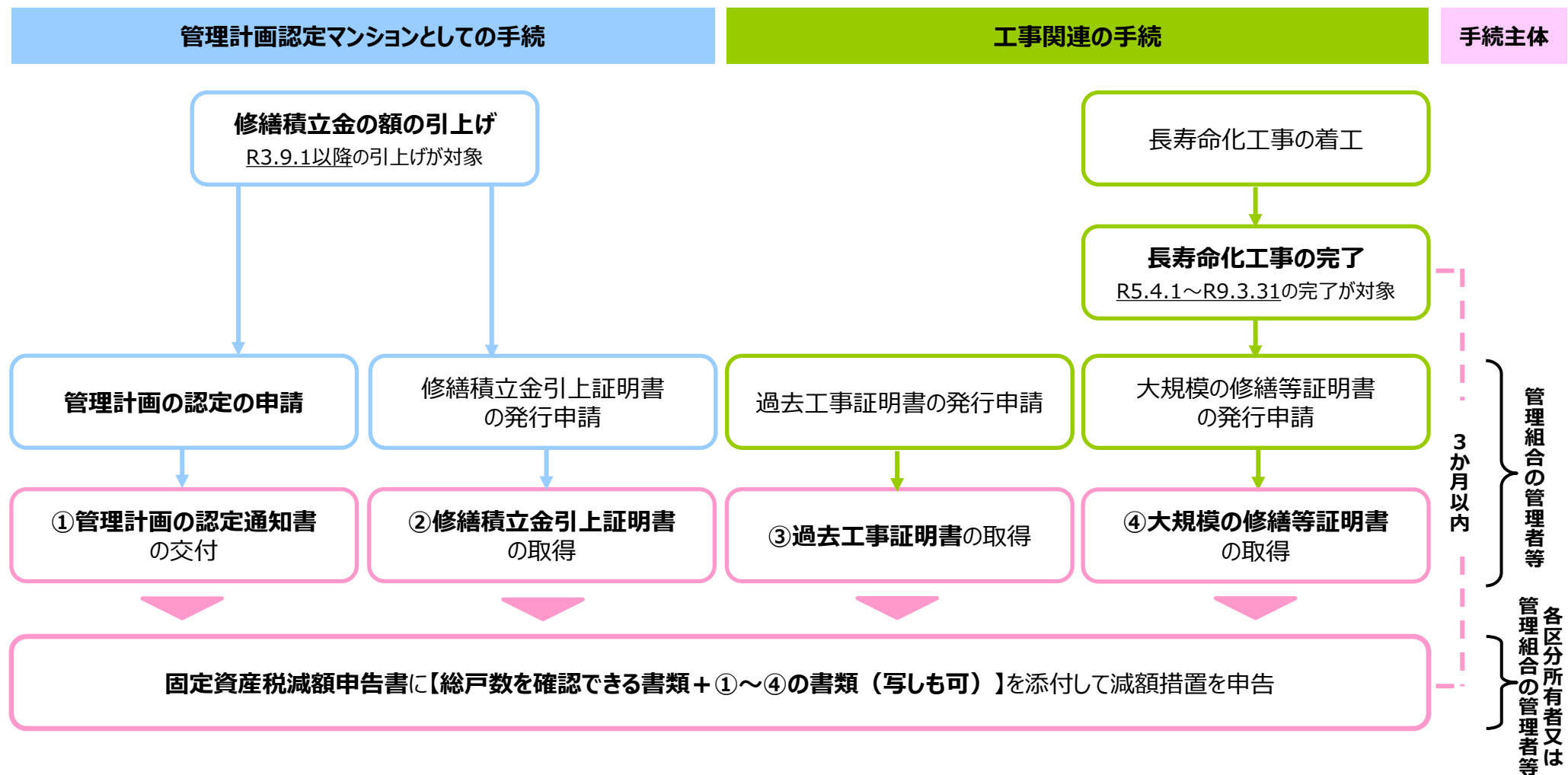
管理計画の認定基準
○管理組合の運営
- 管理者等及び監事が定められている - 集会（総会）が定期的に開催されている（年 1 回以上開催されていること）
○管理規約
- 管理規約が作成されている - 管理規約にて下記について定めている - 緊急時等における専有部分の立入り - 修繕等の履歴情報の保管 - 管理組合の財務・管理に関する情報の提供
○管理組合の経理
- 管理費と修繕積立金の区分経理がされている - 修繕積立金会計から他の会計への充当がされていない - 修繕積立金の滞納に適切に対処されている（修繕積立金の 3 ヶ月以上の滞納額が全体の 1 割以内であること）
○長期修繕計画の作成及び見直し等
- 長期修繕計画（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 - 長期修繕計画が 7 年以内に作成又は見直しがされている - 長期修繕計画の計画期間が 30 年以上かつ残存期間内に大規模修繕工事が 2 回以上含まれている - 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
○その他
- 組合員名簿、居住者名簿が適切に備えられている（1 年に 1 回以上は内容の確認を行っていること） - 都道府県等マンション管理適正化指針に照らして適切なものである

- 管理計画認定マンション※のうち、**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**マンションがマンション長寿命化促進税制の適用対象となります。
※ 管理計画の認定基準（表 1）に適合し、都道府県等から認定を受けたマンションの管理に関する計画に係るマンション
- 原則として、「**修繕積立金ガイドライン**」に示す**修繕積立金の額の目安の水準の下限值**（表 2）を下回る金額から、上回る金額に引き上げられたことが必要となります。

◆表 2：「修繕積立金ガイドライン」に示す修繕積立金の額の目安の水準の下限值（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	235円／㎡・月
	5,000㎡以上 10,000㎡未満	170円／㎡・月
	10,000㎡以上 20,000㎡未満	200円／㎡・月
	20,000㎡以上	190円／㎡・月
【20階以上】		240円／㎡・月

管理計画認定マンションにおける手続の概要



- ①～④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、必要に応じ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。

管理計画認定マンションにおける手続の流れ①

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
- ☐ 令和3年9月1日以降に修繕積立金の額を引き上げている、又は引上げ予定※であること
 - * 長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額を、管理計画の認定基準まで引き上げたことをいいます。
 - ※ 修繕積立金の額を引き上げた上で、固定資産税の賦課期日（1月1日）時点、かつ、減額措置の申告（工事完了から3か月以内）時点で管理計画の認定を受けている必要があります。
- ☐ マンションの管理計画の認定を取得している、又は取得予定※であること
 - ※ 固定資産税の賦課期日（1月1日）時点、かつ、減額措置の申告（工事完了から3か月以内）時点で取得している必要があります。

※ 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
 - ※ 外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事
- ☐ 令和5年4月1日から令和9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
- ☐ 修繕積立金の額を引き上げていることについて、修繕積立金引上証明書により証明されていること

管理計画認定マンションにおける手続の流れ②

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
- ☐ 現在の長期修繕計画及び令和3年8月31日時点の長期修繕計画
- ☐ 管理計画の認定通知書又は変更認定通知書の写し

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
- ☐ 修繕積立金引上証明書

※ 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

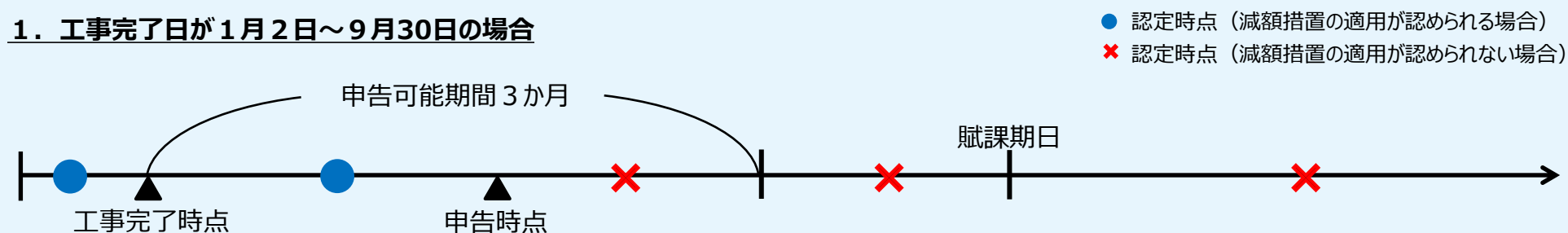
工事完了日から3か月以内に当該マンションが所在する市町村（特別区は都）の窓口へ減額措置を申告

- ☐ 固定資産税減額申告書
- ☐ 総戸数を確認できる書類
- ☐ 管理計画の認定通知書又は変更認定通知書の写し
- ☐ 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）
- ☐ 修繕積立金引上証明書（写しも可）

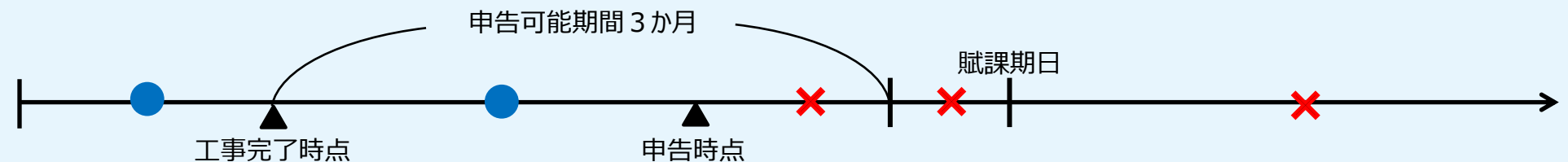
(参考)管理計画の認定と長寿命化工事の先後関係

- 管理計画の認定は、固定資産税の賦課期日（1月1日）時点、かつ、減額措置の申告時点で取得している必要があります。

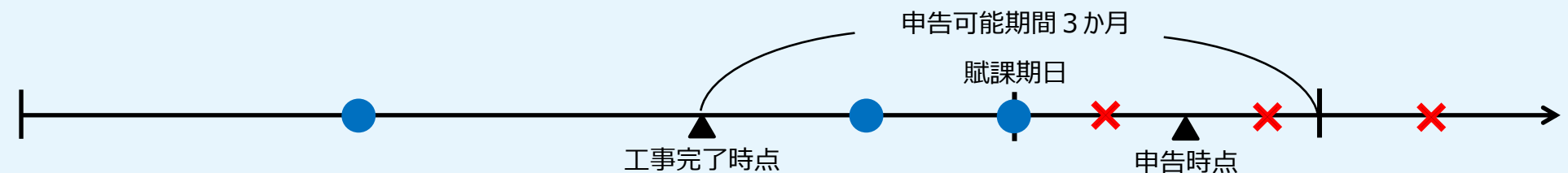
1. 工事完了日が1月2日～9月30日の場合



2. 工事完了日が10月1日～1月1日の場合（1月1日までに申告する場合）



3. 工事完了日が10月1日～1月1日の場合（1月2日以降に申告する場合）



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

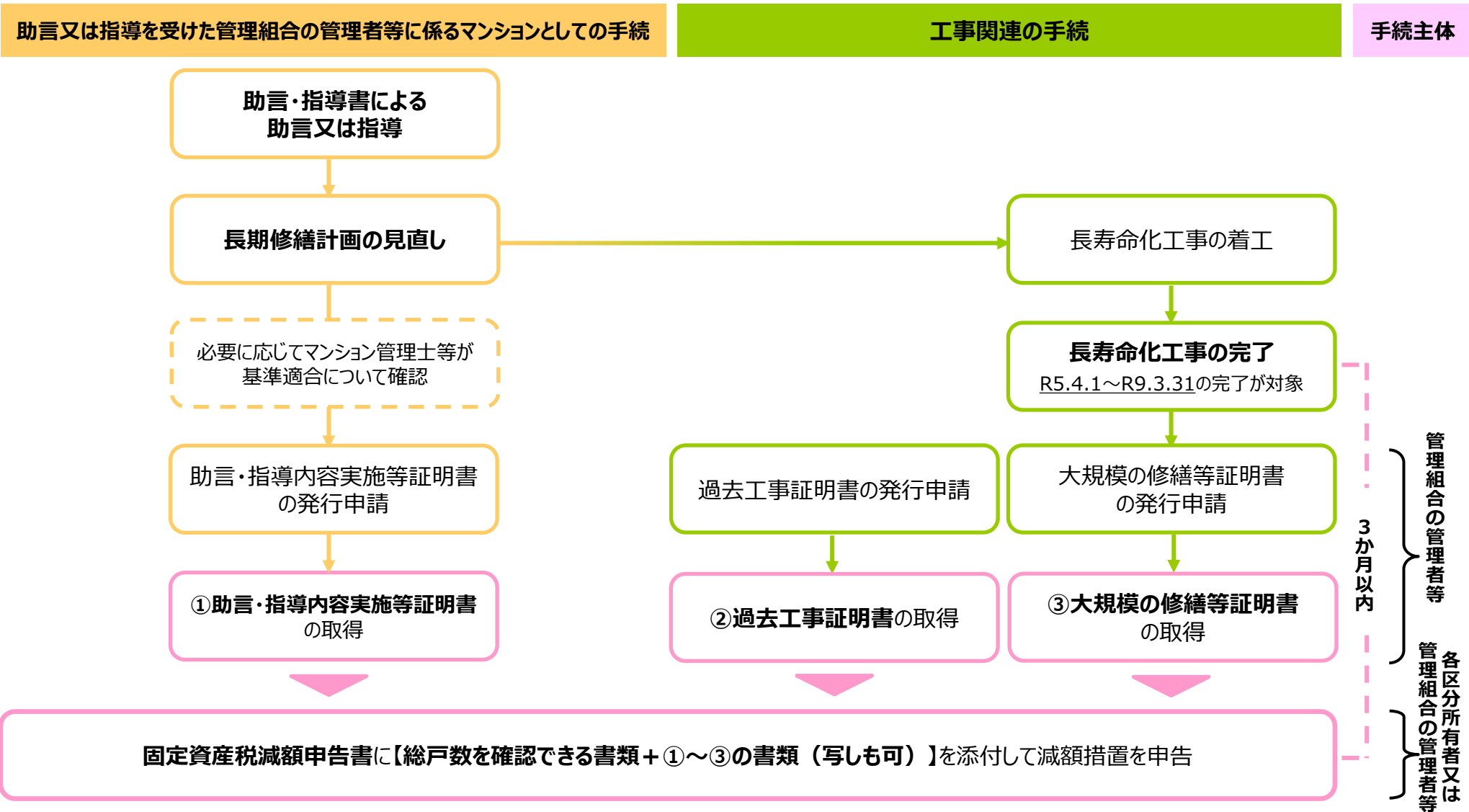
- 助言又は指導を受けた管理組合の管理者等に係るマンションは、長期修繕計画の見直し等を行い、長期修繕計画が一定の基準（表１）に適合することとなった場合に、マンション長寿命化促進税制の適用対象となります。
- このうち、修繕積立金の額については、「助言・指導及び勧告に関するガイドライン」に示す修繕積立金の基準額（表２）が積み立てられていることが必要となります。

◆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 ・ <u>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</u> ・ 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		月額の専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



- 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、必要に応じ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。

11

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9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

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における手続の流れ②

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

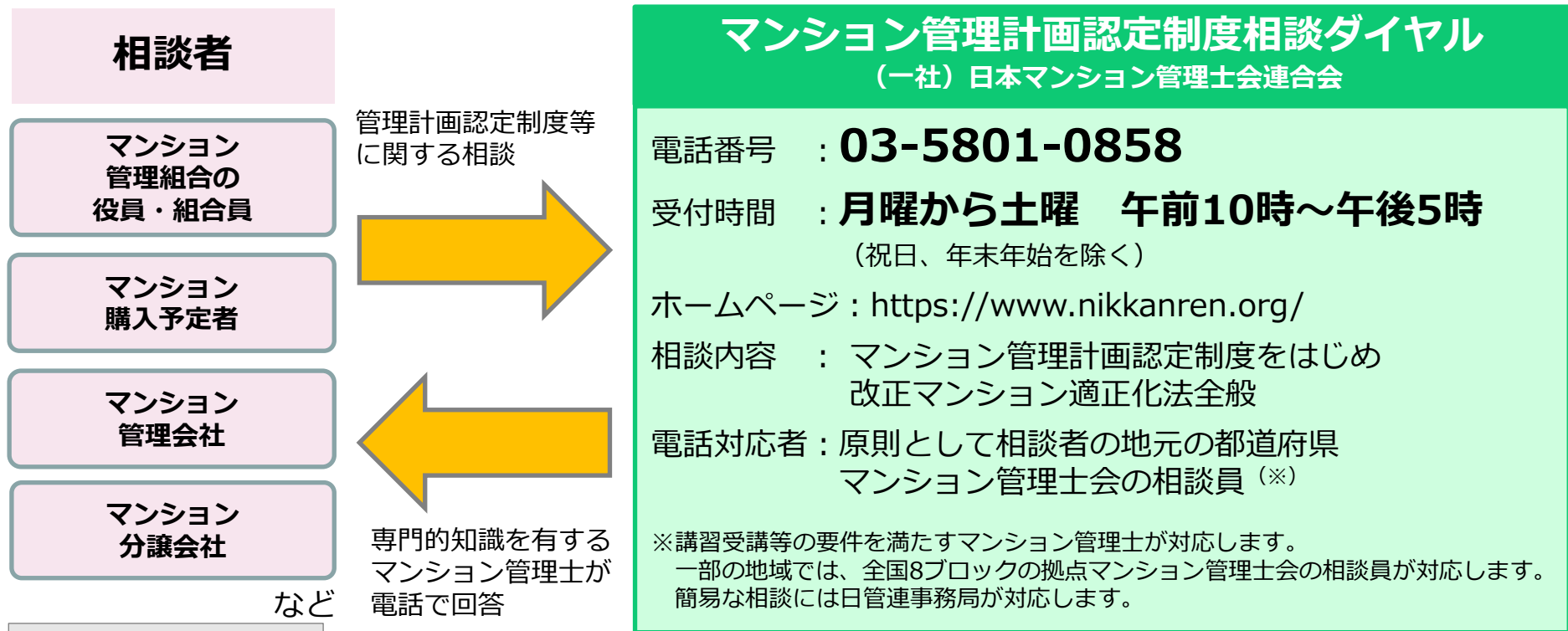
工事完了日から3か月以内に当該マンションが所在する市町村（特別区は都）の窓口へ減額措置を申告

- ☐ 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）

管理計画認定制度・マンション長寿命化促進税制に関するご相談 マンション管理計画認定制度相談ダイヤル

(運営：(一社)日本マンション管理士会連合会)

でお受けしております。



相談内容の例

- 管理計画認定制度について
- 申請手続きについて
- 長期修繕計画・修繕積立金の見直しの要点(ガイドライン準拠)について
- 認定のインセンティブについて
- 認定の基準について
- 申請手数料について
- 管理規約の見直しの要点(標準管理規約準拠)について
- マンション長寿命化促進税制について

※上記の他、改正マンション管理適正化法全般に関する相談を受け付けております。