

マンション長寿命化に資する大規模修繕工事に伴う固定資産税の減額措置について

以下の要件を満たすマンションにおいて、令和5年4月1日から令和7年3月31日までの間に、以下の要件を満たす長寿命化の大規模修繕工事（以下「長寿命化工事」といいます）を行った場合は、申告によりその家屋に対する翌年度分の固定資産税が減額されます（都市計画税の減額はありません）。工事完了後3ヶ月以内に申告が必要です。

〈減額の対象となるマンション（区分所有家屋）の要件〉

「管理計画認定マンション」または「助言また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、次の要件をすべて満たしていることが必要です。

ただし、分譲マンション（区分所有家屋）ではない、マンションは対象外です。

また、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が必要です。

- (1) 居住用専有部分（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います。）を有すること
- (2) 新築された日から20年以上経過していること
- (3) 専有部分の総戸数が10戸以上であること（店舗のような非居住用の専有部分も戸数に含めます。）
- (4) 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
ただし、同時期の工事である必要はありません。
 - ①マンションの建物の外壁について行う修繕または模様替（外壁塗装等工事）
 - 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または模様替（床防水工事）
 - ③マンションの建物の屋上部分、屋根また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または模様替（屋根防水工事）
- (5) <管理計画認定マンションの場合>
 - ・令和3年9月1日以降に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未満から認定基準以上まで引き上げたもの<助言また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>
 - ・令和6年1月31日までにすまいづくり推進課で助言を受けたもの
 - ・長期修繕計画に係る助言または指導を受けて、長期修繕計画を作成または見直しを行い、長期修繕計画が一定の基準に適合することとなったもの

※団地型マンションにおいては、各要件を満たすか否かを次のとおりに判断します。

・棟別に修繕積立金を積み立てていない場合
⇒各要件を満たすか否かは「団地全体」で判断

・棟別に修繕積立金を積み立てている場合
⇒各要件を満たすか否かは「棟別」に判断

ただし、総戸数が10戸以上であるかについては、いずれの場合でも団地全体で判断します。

《長寿命化工事の要件》

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が必要です。

次の（1）から（3）までの全てが同一の工事請負契約の中で行われたなど、一体として扱われる工事であることが必要です。

- （1）マンションの建物の外壁について行う修繕または模様替（外壁塗装等工事）
- （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または模様替（床防水工事）
- （3）マンションの建物の屋上部分、屋根また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または模様替（屋根防水工事）

《減額される期間および税額》

工事が完了した年の翌年度の1年度分について、居住用専有部分に限り固定資産税額の2分の1が減額されます（1戸あたり100平方メートル相当分を限度とします）。

注1 団地型マンションにおいては、棟別に修繕積立金を積み立てているか否かにかかわらず、長寿命化工事が行われた棟のみが対象となります。

注2 耐震改修、バリアフリー改修工事、省エネ改修工事に伴う固定資産税の減額措置を受けている期間は、この措置を重複して受けることができません。

《減額を受けるために必要な添付書類》

工事完了後3ヶ月以内に、下記1から4の書類を添えて資産税課へ申告してください。3ヶ月以内に申告できなかった場合でも、申告できなかった理由によっては受けられる可能性がありますので、ご相談ください。なお、2から4については写しでも結構です。

1. マンション長寿命化に資する大規模修繕工事に伴う固定資産税減額申告書
2. 大規模の修繕等証明書【建築士事務所に属する建築士または住宅瑕疵担保責任保険法人が発行】
3. 過去工事証明書【建築士事務所に属する建築士またはマンション管理士が発行】
4. <管理計画認定マンションの場合>

①管理計画の認定通知書または変更認定通知書

【すまいづくり推進課が発行（長寿命化工事完了年の年末までに認定を受けたもの）】

②修繕積立金引上証明書【建築士事務所に属する建築士またはマンション管理士が発行】

<助言また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>

令和6年1月31日までにすまいづくり推進課で助言を受けたマンションに限ります。

助言内容実施等証明書

【すまいづくり推進課が発行（長寿命化工事完了年の年末までの日付で発行されたもの）】

◎お問い合わせ先

西宮市役所 資産税課 [〒662-8567 西宮市六湛寺町10番3号]

家屋第1チーム(0798)35-3225 家屋第2チーム(0798)35-3227

(塩瀬・山口地区)資産税課 北部土地家屋チーム(0797)61-0048