

マンション長寿命化 促進税制



マンションの大規模修繕をすると 固定資産税が減税されます!

なぜ、大規模修繕が必要?

マンションの大規模修繕を行わないと、外壁が剥落したり、廃墟化し、周囲に大きな悪影響を及ぼすおそれがあります。適切な時期に大規模修繕を行うことで、そのような悪影響を防止し、さらにはマンションの資産価値も向上します。



この減税措置のねらいは?

修繕積立金の引上げや大規模修繕の実施には、管理組合の意思決定として、マンションの所有者の合意をとる必要がありますが、なかなか合意に至らないマンションが多いのが現状です。この減税措置(マンション長寿命化促進税制)を所有者の皆様にご利用いただき、所有者の合意につながるよう、今回の措置を設けました。

減税措置の概要

- 対象マンション** 築20年以上かつ10戸以上で管理計画の認定[※]を取得したマンション
※管理計画の認定基準未滿から認定基準以上に修繕積立金を引上げた場合のみ減税の対象となります。
 管理計画の認定基準については、裏面をご覧ください。
 ※管理計画の認定基準は、お住まいの自治体ごとに異なる場合があります。
- 工事要件** 長寿命化工事(屋根防水工事、床防水工事及び外壁塗装等工事)を過去に1度以上実施していて、令和5年4月1日～令和7年3月31日の間に2回目以降の長寿命化工事を完了していること
- 減税額** 各区分所有者が翌年度支払う固定資産税(建物部分のみ)を1/2～1/6の範囲内[※]で減額
※減額割合は、お住まいの自治体の条例で決定されます。
- 留意事項**
 - ・工事完了後、3か月以内に市町村に申請すること
 - ・工事完了日の翌年1月1日[※]までに管理計画の認定を取得すること
※工事完了日が1月1日の場合は、同年1月1日

そもそも、管理計画の認定制度とは？

適切な管理計画を有するマンションを自治体^{*}が認定する、マンション管理適正化法に基づく制度です。

^{*}マンション管理適正化推進計画を作成した自治体に限りです

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)が定期的に行われている(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^{表1}
- ・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1】計画期間全体における修繕積立金の平均額の基準(機械式駐車場を除く)

	地上階/建築延床面積	月額専有面積当たりの修繕積立金額
20階未満	5,000㎡未満	235円/㎡・月以上
	5,000㎡以上10,000㎡未満	170円/㎡・月以上
	10,000㎡以上20,000㎡未満	200円/㎡・月以上
	20,000㎡以上	190円/㎡・月以上
20階以上		240円/㎡・月以上

○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

^{*}詳細は国土交通省ホームページで公表している「マンションの管理の適正化の推進に関する法律第5条の3に基づくマンションの管理計画認定に関する事務ガイドライン」をご参照ください。

^{*}お住まいの自治体によっては、認定基準が上乗せされていることがあります。まずは、「お住まいの自治体名+マンション管理計画認定制度」で検索してください。

認定を取ったマンションは、住宅金融支援機構の【フラット35】、マンション共用部分リフォーム融資の金利の引き下げ^{*1}や、マンションすまいる債^{*2}の利率の上乗せなどのメリットがあるみたいだよ



^{*1}【フラット35】は当初5年間について年0.25%の引き下げ、共用部分リフォーム融資は全期間について年0.2%の引き下げ。
^{*2}マンション管理組合が行う修繕積立金の計画的な積立てや、保管・運用をサポートするため、住宅金融支援機構が発行している債券。令和5年度募集分より上乗せ。



きちんと管理されているというお墨付きをもらえることになるから、マンションの資産価値が向上するね

マンション管理計画認定制度やマンション長寿化促進税制に関する問合せ窓口を設けておりますので、ご利用ください。

相談ダイヤル **TEL:03-5801-0858** 受付時間：月～金 午前10時～午後5時
(祝日、年末年始除く)

\\ マンションの管理や再生に関する詳しい情報はWEBサイトに掲載しています //

このリーフレットではご紹介しきれなかった情報も掲載しています。



マンション管理・再生ポータルサイト

検索

