

マンション管理計画認定制度

～「マンション長寿命化促進税制」とはなにか？～

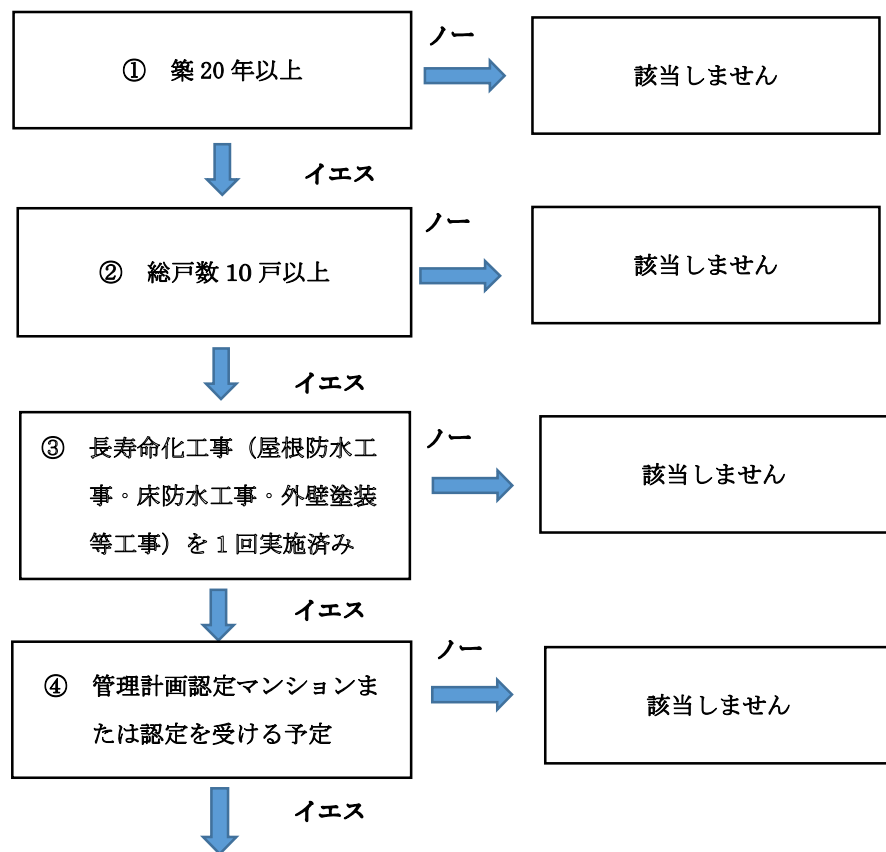
I. 該当するマンションは？

国土交通省の「マンション長寿命化促進税制」のパンフレットには、「マンションの大規模修繕工事を行うと固定資産税が減税されます」と書いてあります。

これを見たら誰だって「いいやん、これ。ちょうど大規模工事を行っているし(あるいは、数ヶ月後に工事が開始される、数ヶ月前に工事が終わった)、減税される！」と思います。

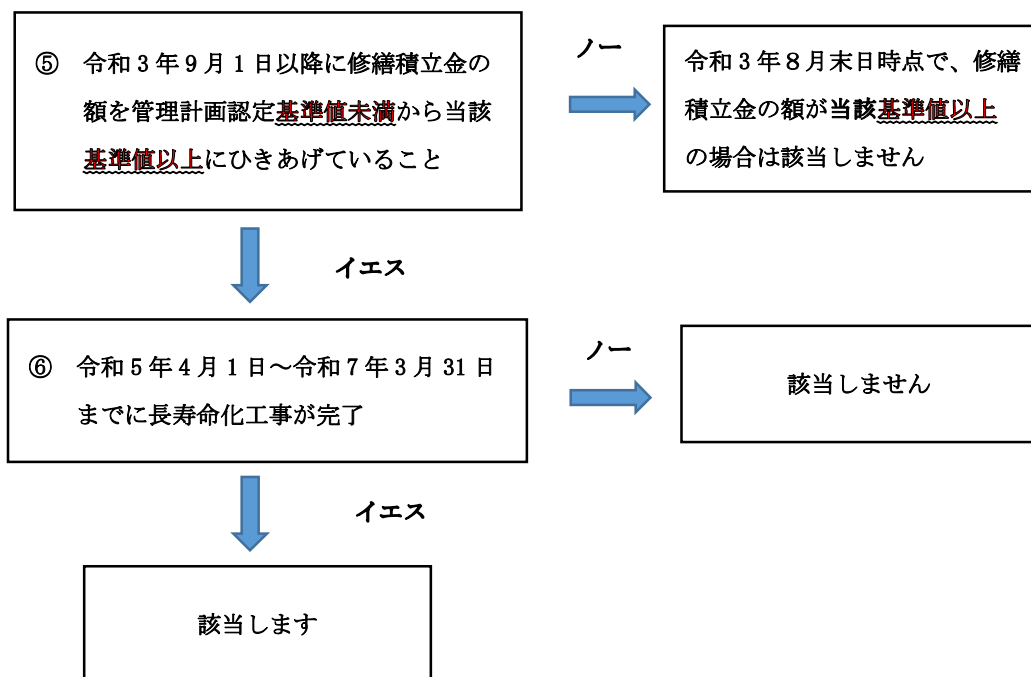
しかしながら、減税の条件が明らかになってきたら「まったく当てはまらない・・・」というマンションが大半でした。「羊頭狗肉」とはこの税制のためにある言葉だと痛感します。

「本当に？」と思った方は次のフローチャートで、ご自分のマンションがこの税制に当てはまるかどうか試してみてください。



ここまでは、イエスが続くマンションがそれなりにあると思いますが、④の条件では、所在地の自治体が「マンション管理適正化推進計画」を作成していないと該当しませんので注意しましょう（*1）。

次からハードルが上がります。



⑤の条件である「令和3年9月1日以降に修繕積立金の額を管理計画認定基準値未満から当該基準値以上に引きあげていること」とは、具体的には次のとおりです。

下限値	235円	170円	200円	190円	240円
建築延床面積	5,000㎡	10,000㎡	20,000㎡		
	地上20階未満				地上20階以上

何回か出てきた表ですが、令和3年8月末日にこの表の「下限値」を下回っていたマンションで、令和3年9月1日以降に、この「下限値」以上に修繕積立金を値上げすることが条件となっています。

すでに「下限値」以上の修繕積立金を集めている優良なマンションは対象外なのです。

つまり、修繕積立金を「下限値」以上に値上げしてくれたら、ご褒美として固定資産税を減税してあげるといっているのです。

⑥の条件である「令和5年4月1日～令和7年3月31日までに長寿命化工事が完了」とは、具体的には次のとおりです。

- ・屋根防水工事、床防水工事、外壁塗装等工事を、令和5年4月1日～令和7年3月31日まで間に一括で実施していること（③の過去に行った工事については別々に行ってもよい）。ただし、本税制は、マンションを長寿命化させるために重要な工事である屋根防水工事、床防水工事、外壁塗装等工事のすべてを行うマンションについて、固定資産税額を減額する制度です。例えば、内廊下で床防水する部位がないなどの理由で工事が一つでも実施されない場合は、本税制の適用対象外となります。

- ・これらの工事の工事項目が適切に設定され、実施されたことが「大規模の修繕等証明書」の発行者（建築士）によって確認されること

⑤と⑥の条件を掻い摘まんでいうと、「固定資産税を減額してあげるので、修繕積立金を値上げして大規模修繕工事を行ってください」ということです。

いかがですか。たどり着けましたか？

たどりつけたマンションの方はおめでとうございます。

さて、固定資産税の減税を受けるには、地方自治体への申請（申告）が必要です。この申請（申告）は工事完了後、3か月以内に行う必要がありますので、注意してください。

また、④の条件の「管理計画認定マンションまたは認定を受ける予定」で、すでに認定を受けているマンションはよいのですが、**これから認定を受けるマンションの場合は、次の条件をクリアする必要があります。**

- ・長寿命化工事完了後、3か月以内に申請（申告）が必要
- ・申請（申告）日までに、管理計画認定をうけていること
- ・固定資産税の賦課期日（1月1日）までに、管理計画認定をうけていること

工事完了・管理計画認定・賦課期日のタイミングによっていろいろなパターンが発生しますので、実際の申請時に十分に確認していただきたいと思います。

先ほども述べたとおり、修繕積立金の額が認定基準に満たないマンションに対して固定資産税の減免というメリットをつけたもので、すでに十分な修繕積立金を積み立てているマンションは対象外なのです。

「管理計画の認定」を受けることを目指すマンションは、すでに十分な修繕積立金を積み立てているマンションが大半ですので、羊頭狗肉と皮肉る理由はここにあります。

マンションみらい価値研究所の2023年6月1日のコラム「がっかり？ マンション固定資産税の減税」(<https://www.daiwalifenext.co.jp/miraikachiken/>)によると「減税の可能性のあるマンションは築20年以上経過したマンションの約1%にすぎない」となっています。

II. いくら減額されるの？

さて、該当したマンションのみなさんの固定資産税はいくら減税されるのでしょうか。

具体的には次のとおりとなります。

- ・ 2分の1～6分の1の幅で、自治体の条例で決まる
 - *京都市の場合は、2分の1となります（*2）。
- ・ **減税期間は、1年間のみ**（大規模修繕工事が完了した年の翌年の1月1日を賦課期日とする1年度分）
- ・ 建物部分のみ。土地の固定資産税額や都市計画税額は減税されない

申請（申告）は、各区分所有者が各自で行う必要があります。

優良なマンションにはメリットがない制度ですが、まずは管理計画認定を取得しておいて、長寿命化工事を行った期間に、条件が緩和された減税措置があったらラッキーですから、取得をしておく意味はあります。

これまで記載した以外にも留意点等がありますので、詳しくは次のところにご相談になることをお勧めします。

* 「マンション管理計画認定相談ダイヤル」

TEL：03-5801-0858

受付時間：月～土 10：00～17：00

(*1) 2023年6月23日現在で「マンション管理適正化推進計画」を作成しているところは京都府内では、京都市と木津川市だけです。その他の市町村のマンションは該当しません。

(*2) 京都市の長寿命化促進税制に関する問い合わせ先は、次のとおりです。

〒604-8175 京都市中京区室町通御池南入円福寺町 337 番地 ビル葆光（ほうこう） 京都市市税事務所 固定資産税室

以上