

「地方税法施行規則附則第7条第17項第1号の規定に基づく国土交通大臣が総務大臣と協議して定める書類（大規模の修繕等証明書）等について（令和7年国住参マ第303号）」新旧対照表

（傍線・赤字部分は改正部分）

改 正 後	改 正 前
<u>国住参マ第171号</u> <u>令和7年11月28日</u> 日本建築士会連合会会長 殿 国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当） 地方税法施行規則附則第7条第17項第1号の規定に基づく国土交通大臣が総務大臣と協議して定める書類（大規模の修繕等証明書）等について 長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する固定資産税額の減額措置（以下「マンション長寿命化促進税制」という。）については、その適用にあたり、一定の事項について貴職の証明を要するものがあることから、当該証明事務について「地方税法施行規則附則第7条第17項第1号の規定に基づく国土交通大臣が総務大臣と協議して定める書類（大規模の修繕等証明書）等について」（<u>令和7年4月1日付け国住参マ第303号</u>）をもって通知したところですが、今般、<u>マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」という。）</u>が改正されたことを受けて、<u>前記の通知において引用していたマンション管理適正化法の条文にずれ</u>が生じることとなりました。 ついては、下記により、本減額措置の適用を受けようとする者が市町村（特別区にあっては都。以下「市町村等」という。）に提出する大規模の修繕等証明書、過去工事証明書及び修繕積立金引上証明書の発行に関して、改めて通知します（本通知中、<u>地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）</u>、地方税法施行令（昭和25年政令第245号。以下「令」という。）及び地方税法施行規則（昭和29年総理府令第23号。以下「規則」という。）については、令和7年4月1日現在の条文で記載しています。）。 なお、本通知をもって、前記の通知は廃止することといたします。	<u>国住参マ第303号</u> <u>令和7年4月1日</u> 日本建築士会連合会会長 殿 国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当） 地方税法施行規則附則第7条第17項第1号の規定に基づく国土交通大臣が総務大臣と協議して定める書類（大規模の修繕等証明書）等について 長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションに対する固定資産税額の減額措置（以下「マンション長寿命化促進税制」という。）については、その適用にあたり、一定の事項について貴職の証明を要するものがあることから、当該証明事務について「地方税法施行規則附則第7条第17項第1号の規定に基づく国土交通大臣が総務大臣と協議して定める書類（大規模の修繕等証明書）等について」（<u>令和6年4月1日付け国住参マ第305号</u>）をもって通知したところですが、今般、<u>地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）</u>が改正されたことを受けて、<u>マンション長寿命化促進税制の適用期間等について変更</u>が生じることとなりました。 ついては、下記により、本減額措置の適用を受けようとする者が市町村（特別区にあっては都。以下「市町村等」という。）に提出する大規模の修繕等証明書、過去工事証明書及び修繕積立金引上証明書の発行に関して、改めて通知します（本通知中、<u>法</u>、地方税法施行令（昭和25年政令第245号。以下「令」という。）及び地方税法施行規則（昭和29年総理府令第23号。以下「規則」という。）については、令和7年4月1日現在の条文で記載しています。）。 なお、本通知をもって、前記の通知は廃止することといたします。

貴職におかれましては、貴団体会員に対しても本通知を周知していただきますようお願いいたします。

なお、本通知の内容については関係省庁とも協議済みですので、念のため申し添えます。

記

1 マンション長寿命化促進税制の概要

居住用専有部分（マンションの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う。以下同じ。）を有し、新築された日から20年以上が経過したマンションのうち、3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9年3月31日までの間（以下、「適用期間」という。）に4の要件を満たす工事（以下「長寿命化工事」という。）が行われた場合、当該マンションの建物部分（当該工事が行われた棟に限る。）に係る翌年度分の固定資産税について、税額の6分の1から2分の1以下の範囲内において市町村等の条例で定める割合（参酌基準：3分の1）が減額（1戸当たり100㎡相当分までに限る。）されます。

マンション長寿命化促進税制は、長寿命化工事が完了した日から3か月以内に、区分所有者又は管理組合の管理者等が、市町村等に対して、大規模の修繕等証明書又はその写し、過去工事証明書又はその写し及び当該マンションの総戸数が分かる書類並びに3（1）のマンションにあつては管理計画の認定通知書（マンション管理適正化法第5条の17の認定の変更を受けた場合にあつては変更認定通知書）の写し及び修繕積立金引上証明書又はその写しを、3（2）のマンションにあつては助言・指導内容実施等証明書又はその写しを添付して申告がされた場合に限り、適用するものとされています。

なお、マンション長寿命化促進税制は、既存住宅の耐震改修をした場合の固定資産税額の減額措置、既存住宅の居住安全改修工事をした場合の固定資産税額の減額措置、既存住宅の熱損失防止改修工事等をした場合の固定資産税額の減額措置又は耐震改修若しくは熱損失防止改修工事等を行った既存住宅が認定長期優良住宅となった場合の固定資産税額の減額措置との併用はできません。

2 （略）

3 対象となるマンションの要件

貴職におかれましては、貴団体会員に対しても本通知を周知していただきますようお願いいたします。

なお、本通知のは内容については関係省庁とも協議済みですので、念のため申し添えます。

記

1 マンション長寿命化促進税制の概要

居住用専有部分（マンションの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う。以下同じ。）を有し、新築された日から20年以上が経過したマンションのうち、3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9年3月31日までの間（以下、「適用期間」という。）に4の要件を満たす工事（以下「長寿命化工事」という。）が行われた場合、当該マンションの建物部分（当該工事が行われた棟に限る。）に係る翌年度分の固定資産税について、税額の6分の1から2分の1以下の範囲内において市町村等の条例で定める割合（参酌基準：3分の1）が減額（1戸当たり100㎡相当分までに限る。）されます。

マンション長寿命化促進税制は、長寿命化工事が完了した日から3か月以内に、区分所有者又は管理組合の管理者等が、市町村等に対して、大規模の修繕等証明書又はその写し、過去工事証明書又はその写し及び当該マンションの総戸数が分かる書類並びに3（1）のマンションにあつては管理計画の認定通知書（マンションの管理の適正化の推進に関する法律（平成12年法律第149号。以下「マンション管理適正化法」という。）第5条の7の認定の変更を受けた場合にあつては変更認定通知書）の写し及び修繕積立金引上証明書又はその写しを、3（2）のマンションにあつては助言・指導内容実施等証明書又はその写しを添付して申告がされた場合に限り、適用するものとされています。

なお、マンション長寿命化促進税制は、既存住宅の耐震改修をした場合の固定資産税額の減額措置、既存住宅の居住安全改修工事をした場合の固定資産税額の減額措置、既存住宅の熱損失防止改修工事等をした場合の固定資産税額の減額措置又は耐震改修若しくは熱損失防止改修工事等を行った既存住宅が認定長期優良住宅となった場合の固定資産税額の減額措置との併用はできません。

2 （略）

3 対象となるマンションの要件

(1) 管理計画認定マンション

マンション管理適正化法第5条の18に規定する管理計画認定マンションで、次のいずれにも該当するもの

③ 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まで引き上げたもの

マンション管理適正化法第5条の14に規定する基準（以下「管理計画の認定基準」という。）のうち、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（令和3年国土交通省告示第1286号）別紙二4(5)に掲げる「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こと」（令和3年9月1日から令和4年3月31日までの間にあっては、これと同等の基準として定める令和5年国土交通省告示第292号に規定する基準）を満たすよう、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引き上げたことが必要とされています。

本要件を満たすか否かは、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が、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン（国土交通省（令和6年6月改定））」に示された金額の目安を設定する際に参考とした事例の3分の2が包含される幅の下限值（表1。マンションに機械式駐車場がある場合は、機械式駐車場の加算単価を加えた額。以下「引上げ基準額」という。）を下回る金額から上回る金額へ引き上げられたか否かをもって判断するものとします。なお、長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額は、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン（国土交通省（令和6年6月改定））」に示された計算式により算出します。

引上げ後の長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額が、引上げ基準額を下回る金額であっても、マンション管理適正化法第5条の13第1項の規定に基づく管理計画の認定の申請時に当該修繕積立金の平均額が著しく低額でない特段の理由がある旨の理由書を提出した上で、管理計画の認定を受けた場合には、マンション長寿命化促進税制の適用対象となります。ただし、引上げ前の長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額が、当該理由書の発行を受けたとしても管理計画の認定を受けることができない額であると確認した上で、当該修繕積立金の平均額を引き上げたと証明される必要があります。

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引き上げた日は、当該修繕積立金の平均額の引上げを含む長期修繕計画の作成又は見直しについて集会（総会）において決議をした日（管理規約で別段の定めをしている場合は、その定めるところにより決議をした日）とします。

(1) 管理計画認定マンション

マンション管理適正化法第5条の8に規定する管理計画認定マンションで、次のいずれにも該当するもの

③ 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まで引き上げたもの

マンション管理適正化法第5条の4に規定する基準（以下「管理計画の認定基準」という。）のうち、マンションの管理の適正化の推進を図るための基本的な方針（令和3年国土交通省告示第1286号）別紙二4(5)に掲げる「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こと」（令和3年9月1日から令和4年3月31日までの間にあっては、これと同等の基準として定める令和5年国土交通省告示第292号に規定する基準）を満たすよう、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引き上げたことが必要とされています。

本要件を満たすか否かは、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が、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン（国土交通省（令和6年6月改定））」に示された金額の目安を設定する際に参考とした事例の3分の2が包含される幅の下限值（表1。マンションに機械式駐車場がある場合は、機械式駐車場の加算単価を加えた額。以下「引上げ基準額」という。）を下回る金額から上回る金額へ引き上げられたか否かをもって判断するものとします。なお、長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額は、「マンションの修繕積立金に関するガイドライン（国土交通省（令和6年6月改定））」に示された計算式により算出します。

引上げ後の長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額が、引上げ基準額を下回る金額であっても、マンション管理適正化法第5条の3第1項の規定に基づく管理計画の認定の申請時に当該修繕積立金の平均額が著しく低額でない特段の理由がある旨の理由書を提出した上で、管理計画の認定を受けた場合には、マンション長寿命化促進税制の適用対象となります。ただし、引上げ前の長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額が、当該理由書の発行を受けたとしても管理計画の認定を受けることができない額であると確認した上で、当該修繕積立金の平均額を引き上げたと証明される必要があります。

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引き上げた日は、当該修繕積立金の平均額の引上げを含む長期修繕計画の作成又は見直しについて集会（総会）において決議をした日（管理規約で別段の定めをしている場合は、その定めるところにより決議をした日）とします。

【表 1】 (略) なお、マンション管理適正化法第 5 条の 14 の管理計画の認定と、長寿命化工事の実施との先後関係にかかわらずマンション長寿命化促進税制の適用を受けることができます。ただし、申告時点、かつ、固定資産税の賦課期日（1 月 1 日）時点で管理計画が認定され、長寿命化工事が完了していることが必要とされています。	【表 1】 (略) なお、マンション管理適正化法第 5 条の 4 の管理計画の認定と、長寿命化工事の実施との先後関係にかかわらずマンション長寿命化促進税制の適用を受けることができます。ただし、申告時点、かつ、固定資産税の賦課期日（1 月 1 日）時点で管理計画が認定され、長寿命化工事が完了していることが必要とされています。
--	---