

# 大規模の修繕等が行われたマンションの固定資産税の減額措置

## 1. 制度の概要

改正マンション管理適正化法（令和4年4月1日施行）に基づく管理計画認定マンション等一定の要件を満たすマンションについて、長寿命化に資する一定の大規模修繕工事（以下、「長寿命化工事」という。）※<sup>1</sup>を令和5年4月1日から令和9年3月31日までの間に実施した場合、当該長寿命化工事が完了した年度の翌年度分※<sup>2</sup>の家屋に係る固定資産税の一部が減額されます。

※1 長寿命化工事 … 次の全ての工事が実施されていること

- ・マンションの外壁について行う修繕又は模様替（外壁塗装等工事）
- ・マンションの直接外気に解放されている廊下、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又は模様替（床防水工事）
- ・マンションの屋上部分、屋根又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又は模様替（屋根防水工事）

※2 工事完了の日が1月2日から3月31日の場合は、翌々年度分の固定資産税が対象となります。

## 2. 対象となるマンションの要件

『マンションの管理の適正化の推進に関する法律』の規定に基づき、管理計画の認定を受けたマンション又は長期修繕計画を見直したマンションのうち、下表①～③の要件を全て満たす住宅。

|   |                                                                                                                                                                                                        |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ① | 築後20年以上が経過している10戸以上のマンション※ <sup>1</sup> であること                                                                                                                                                          |
| ② | 長寿命化工事を過去に1回以上適切に行っていること                                                                                                                                                                               |
| ③ | 長寿命化工事を適切に実施するために必要な修繕積立金が確保されていること<br>具体的には以下のいずれかの場合<br>・「管理計画認定マンション」のうち、認定を受ける際に認定基準に適用させるために修繕積立金の額の引上げを行った場合<br>・静岡市からの助言・指導※ <sup>2</sup> を受け、長寿命化工事が可能な水準まで長期修繕計画を適正に見直し、修繕積立金の積立てや額の引上げを行った場合 |

※1 対象となるマンションは、区分所有（分譲）マンションのみです。

※2 助言・指導は、静岡市が実施するものであり、希望して受けることはできません。

## 3. 減額措置の内容

|         |                                                |
|---------|------------------------------------------------|
| 減額対象面積  | 1戸当たり100㎡までの居住部分（共用部分も含む）                      |
| 減額される割合 | 該当する家屋の居住部分に係る固定資産税について、税額の3分の1（都市計画税は減額されません） |
| 減額される期間 | 工事が完了した年度の翌年度分（1年度分）                           |

## 4. 減額を受けるための手続き

減額を受けるためには、当該マンションが葵区・駿河区に所在する場合は固定資産税課へ、清水区に所在する場合は清水市税事務所へ申告する必要があります。

固定資産税課又は清水市税事務所に備え付けの申告書※に、必要書類を添えて、当該家屋の長寿命化工事が完了した日から3ヶ月以内に申告してください。

当該マンションの管理組合等の代表者が申告を行う場合は、必要書類は各1部で構いません。

| 申 告 に 必 要 な 書 類                |                           |                      |
|--------------------------------|---------------------------|----------------------|
| 共 通                            |                           | 発行機関                 |
| ①                              | 大規模の修繕等が行われたマンション申告書      | 固定資産税課、<br>清水市税事務所   |
| ②                              | 総戸数（10戸以上）が確認できる書類 ※設計図面等 | —                    |
| ③                              | 大規模の修繕等証明書（写しも可）          | 建築士、<br>住宅瑕疵担保責任保険法人 |
| ④                              | 過去工事証明書（写しも可）             | 建築士、マンション管理士         |
| (A) 管 理 計 画 認 定 マ ン シ ョ ン      |                           | 発行機関                 |
| ⑤                              | 管理計画の認定通知書又は変更認定通知書の写し    | 住宅政策課                |
| ⑥                              | 修繕積立金引上証明書（写しも可）          | 建築士、マンション管理士         |
| (B) 助言・指導を受けた管理組合の管理者等に係るマンション |                           | 発行機関                 |
| ⑦                              | 助言・指導内容実施等証明書（写しも可）       | 住宅政策課                |

## 5. 適用の除外

以下の固定資産税の減額措置と重複して適用は受けられません。

| 重複適用できない固定資産税の減額措置（地方税法附則） |                                        |
|----------------------------|----------------------------------------|
| ①                          | 住宅耐震改修に伴う減額措置（第15条の9第1項）               |
| ②                          | 住宅のバリアフリー改修に伴う減額措置（第15条の9第5項）          |
| ③                          | 住宅の省エネ改修に伴う減額措置（第15条の9第10項）            |
| ④                          | 住宅の省エネ改修に伴う減額措置（第15条の9の2第5項）※認定長期優良住宅化 |

## 6. お問い合わせ

| 担 当 課   | 所 在 地                           | 電 話 番 号 |                              | FAX 番号       |
|---------|---------------------------------|---------|------------------------------|--------------|
| 固定資産税課  | 静岡市葵区追手町5番1号<br>(静岡市役所静岡庁舎新館2階) | 葵区資産分   | 054-221-1047                 | 054-221-1113 |
|         |                                 | 駿河区資産分  | 054-221-1547                 |              |
| 清水市税事務所 | 静岡市清水区旭町6番8号<br>(静岡市役所清水庁舎2階)   | 清水区資産分  | 054-354-2082<br>054-354-2083 | 054-354-3212 |

※ 長寿命化工事に関することは、

静岡市都市局建築部住宅政策課住まい支援係（電話 054-221-1590）までお問い合わせください。