

# 重要

## マンション長寿命化促進税制 家屋の固定資産税の1 / 2が減額されます！

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係る固定資産税の減額制度が始まりました。

この制度は、マンションの長寿命化を促進させるため、**管理計画認定**を受けているなど、一定の要件を満たすマンションについて、長寿命化に資する大規模修繕工事（長寿命化工事）が実施された場合に、その翌年度に課されるマンションの家屋部分の固定資産税が減額される制度です。

### ■ 減額の対象となるマンション

**管理計画認定マンション**であり、下表の**要件に適合**するもの

住宅の要件	次の要件をすべて満たしていること 1. マンションの専有部分の床面積の2分の1以上が人の居住面積であること 2. 新築された日から20年以上経過していること 3. 総戸数が10戸以上であること 4. 管理計画に定めた長寿命化工事を行ったものであること													
長寿命化工事の要件	次の1～3の工事が、同一請負契約であるなど一体工事として行われていること 1. マンションの建物の外壁について行う修繕又は模様替（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又は模様替（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）  ・2023（令和5）年4月1日から2025（令和7）年3月31日までに工事が完了していること													
過去に実施した工事の要件	長寿命化工事以前に1回以上、上記の外壁塗装等工事・床防水工事・屋根防水工事の全ての工事が行われていること（同時期の工事である必要はありません）													
修繕積立金の引き上げの要件	2021年（令和3年）9月1以降に <b>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</b>  管理計画認定の基準（機械式駐車場を除く） <table border="1"><thead><tr><th>地上階／建築延べ床面積</th><th>月額占有面積当たりの修繕積立金額</th></tr></thead><tbody><tr><td rowspan="4">20階未満</td><td>5,000㎡未満</td><td>235円／㎡・月以上</td></tr><tr><td>5,000㎡以上10,000㎡未満</td><td>170円／㎡・月以上</td></tr><tr><td>10,000㎡以上20,000㎡未満</td><td>200円／㎡・月以上</td></tr><tr><td>20,000㎡以上</td><td>190円／㎡・月以上</td></tr><tr><td>20階以上</td><td>240円／㎡・月以上</td></tr></tbody></table>	地上階／建築延べ床面積	月額占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
地上階／建築延べ床面積	月額占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													

※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減額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必要があります。

## ■減額割合・期間

- 1戸当たり住宅床面積100㎡（100㎡を超える場合は100㎡相当分）の固定資産税額の2分の1を減額します。（100㎡を超える部分については減額されません。）
- 減額の期間は、長寿命化工事が完了した年の翌年度分に限りです。

## ■申告の手続き

長寿命化工事の完了後、3か月以内に下記申告窓口に1～6の書類をすべて提出してください。

1. 申告書（※）
2. 大規模修繕等工事証明書（写し） [建築士又は住宅瑕疵担保責任保険法人が発行]
3. 過去工事証明書（写し） [マンション管理士又は建築士が発行]
4. 総戸数が確認できる書類（設計図書等）（写し）
5. 管理計画の認定通知書（写し）
6. 修繕積立金引上証明書（写し） [マンション管理士又は建築士が発行]

減額制度の詳細、  
様式のダウンロード  
はこちらから▼



固定資産税課  
ホームページ

（※）申告は、各住戸ごとに個別申告が可能ですが、管理組合で減額を希望する住戸を取りまとめた申告を推奨しております。この場合、減額の申告書類一式を各住戸ごとに準備する必要がなくなります。  
申告の方法の詳細は、神戸市HP（「神戸市固定資産税マンション工事」で検索）よりご確認ください。

## ■留意事項

耐震改修工事や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と重複して適用を受けることはできません。

## ■減額申告/問い合わせ窓口（減額を受けるには事前に管理計画認定を受ける必要があります）

神戸市行財政局 固定資産税課

〒653-8762 神戸市長田区二葉町5丁目1番32号（新長田合同庁舎4階）

TEL: 078-647-9400（代表）

※お電話後、自動音声案内が流れます。お問い合わせ内容に応じて担当部署にお繋ぎ致します。

## そもそも、管理計画認定制度って？

管理計画が一定の基準を満たすマンションが、適切な管理計画を持つマンションとして地方公共団体から認定をうけることができる制度です。

### STEP 1

神戸市の  
「マンション管理状況の届出」が  
済んでいること

### 認定の基準

管理組合運営、管理規約、経理、  
長期修繕計画などについて、国が  
定める基準を満たしていること

### STEP 2

詳しくは、同封のパンフレット「しっかり管理で変えるマンションの未来」でご確認ください。

## ■管理計画認定制度に関する問い合わせ窓口

問合せ内容	問合せ先
・管理計画制度の概要 ・管理状況の届出制度 等	神戸市すまいの総合窓口「すまいるネット」 マンション管理相談専用ダイヤル：078-647-9955 受付時間 10時～17時（水曜・日曜・祝日を除く）
・国が定める管理計画認定基準 の内容 等	一般財団法人マンション管理士会連合会 マンション管理計画認定制度相談ダイヤル：03-5801-0858