

N O	分類	質問	回答
1	全般	賃貸マンションは対象となりますか。	マンション長寿命化促進税制の適用対象は、分譲か賃貸かは問いませんが、区分所有者が2人以上※存在するマンションが対象です。そのため、例えば1人で1棟のマンションを所有し、各住戸を貸し出しているようなマンションは、本特例の対象外となりますが、分譲マンションにおいて区分所有者が住戸を貸し出している場合は、本特例の対象となります。 ※【戸数要件】本特例の適用対象は、<u>総戸数が10戸以上</u>あるマンションが対象です。
2	全般	オフィスや店舗はマンション長寿命化促進税制の対象となりますか。	居住用部分のみがマンション長寿命化促進税制の対象となりますので、居住用部分以外のオフィスや店舗は本税制の対象外となります。 なお、住宅とオフィス等の併用住宅の場合、専有部分の2分の1以上が居住用部分である場合は、マンション長寿命化促進税制が適用対象です。
3	全般	別荘は対象となりますか。	別荘はマンション長寿命化促進税制の対象外となります。 （別荘は、毎月一日以上の居住（これと同程度の居住を含む。）の用に供する家屋又はその部分以外の家屋又はその部分を言います。）
4	全般	法人が所有する住戸も対象となりますか。	法人が所有する住戸も対象となります。ただし、対象となるのは居住用部分のみです。
5	全般	団地型マンションにおいて、ある棟で長寿命化工事を実施した場合、他の長寿命化工事を実施していない棟の区分所有者もマンション長寿命化促進税制の対象となるのでしょうか。	マンション長寿命化促進税制の対象となる区分所有者は、長寿命化工事を実施した棟に係る区分所有者のみとなります。
6	全般	土地の固定資産税額は減額されないのでしょうか。	マンション長寿命化促進税制によって減額されるのは建物部分の固定資産税額です。 土地の固定資産税額は減額されません。
7	全般	都市計画税額は減額されないのでしょうか。	都市計画税額は減額されません。
8	全般	固定資産税は何年間減額されるのでしょうか。	工事完了日の属する年の翌年の1月1日（工事完了日が1月1日の場合は同日）を賦課期日とする年度分の固定資産税が、1年間減額されます。
9	全般	マンション長寿命化促進税制は、他の固定資産税の減税措置と併用できるのでしょうか。	耐震リフォーム、バリアフリーリフォーム、省エネリフォーム及び長期優良住宅化リフォームを実施し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。 なお、マンション長寿命化促進税制と別の年にこれらの減税措置の適用を受けることは可能です。
10	全般	マンション長寿命化促進税制は何度でも適用されるのでしょうか。	過去にマンション長寿命化促進税制の適用を受けている場合は対象外となります。
11	全般	予算に上限があるのでしょうか。	マンション長寿命化促進税制は、固定資産税の特例措置であり、予算措置ではありません。 そのため、要件に適合するマンションであれば必ず特例措置の適用を受けることができます。

N O	分類	質問	回答
12	要件 共通	一定の要件として掲げられている以下の要件は全て満たさなければならないのでしょうか。 ①築後20年以上が経過している10戸以上のマンション ②長寿命化工事を過去に1回以上適切に実施 ③長寿命化工事の実施に必要な積立金を確保	3つの要件を全て満たす必要があります。
13	要件 共通	「築後20年以上が経過していること」は、いつ時点で満たしている必要があるのでしょうか。	固定資産税の賦課期日（1月1日）時点、かつ、税制適用の申告時点（工事完了後3か月以内）で、満たしている必要があります。
14	要件 共通	「10戸以上のマンション」は、住宅だけで10戸以上である必要があるのでしょうか。施設も含んで10戸以上であればよいのでしょうか。	施設を含んだ総戸数が10戸以上のマンションが対象となります。
15	要件 共通	「長寿命化工事の実施に必要な積立金を確保」の要件は、具体的にどのような要件を満たしている必要があるのでしょうか。	次のいずれかの要件を満たす必要があります。 ①令和3年9月1日以降に、修繕積立金の額を管理計画の認定基準未満から当該基準以上に引き上げ、「管理計画の認定」を受けていること ②地方公共団体の助言・指導を受けて適切に長期修繕計画の見直し又は作成したこと
16	工事要件 共通	「長寿命化工事」とはどのような工事を指すのでしょうか。	床防水工事、屋根防水工事及び外壁塗装等工事のことを指します。
17	工事要件 共通	長寿命化工事について、建築基準法上の「大規模の修繕」又は「大規模の模様替え」に該当する必要があるのでしょうか。	建築基準法上の「大規模の修繕」又は「大規模の模様替え」に該当する必要はありません。（該当していても問題はありません。）
18	工事要件 共通	床防水工事、屋根防水工事、外壁塗装等工事とは、それぞれ具体的にどのような工事を指すのでしょうか。	「長期修繕計画作成ガイドライン」において推定修繕工事項目をお示ししていますので、参考としてください。
19	工事要件 共通	工事の範囲について、何か要件はあるのでしょうか。部分工事でも対象となるのでしょうか。	調査・診断に基づいて必要十分な工事として行われたものであれば、部分工事でもマンション長寿命化促進税制の対象となります。（全面工事でなくても構いません。）
20	工事要件 過去に実施した工事	長寿命化工事を過去に1回以上適切に実施とは、3つの工事を一体で行っている必要があるのでしょうか。	過去に3つの工事を全て実施している必要がありますが、一体で行っている必要はありません。実施時期が異なっている場合もマンション長寿命化促進税制の対象となります。
21	工事要件 過去に実施した工事	過去の長寿命化工事について、実施時期や仕様など具体的な要件は決まっているのでしょうか。	過去の工事の際に行われた調査・診断の結果、修繕周期等を踏まえ、当該工事が明らかに不適切なものでないことを建築士又はマンション管理士によって確認される必要があります。
22	工事要件 適用期間内に実施した工事	長寿命化工事はいつまでに着工・完了すればいいのでしょうか。	令和5年4月1日～令和9年3月31日までに長寿命化工事を完了している必要がありますが、着工日は問いません。そのため、例えば令和5年3月31日以前に着工した工事でも期間内に工事が完了すれば対象となります。

N O	分類	質問	回答
23	工事要件 適用期間内に実施した工事	長寿命化工事について仕様など具体的な内容は決まっているのでしょうか。	長寿命化工事に当たって行う調査・診断の結果に基づき、長寿命化工事の各工事の工事項目が適切に設定され、実施されたことが建築士又は瑕疵担保責任法人によって確認される必要があります。 各工事の工法、部材等については、「建築工事標準仕様書・同解説 JASS（一般社団法人日本建築学会）」や「建築保全標準・同解説 JAMS（一般社団法人日本建築学会）」、「公共建築改修工事標準仕様書（建築工事編）令和４年版（最終改定 令和５年３月24日 国営建技第15号）」を参考に、適切であることが建築士又は瑕疵担保責任法人によって確認されたものであれば問題ございません。
24	工事要件 適用期間内に実施した工事	対象となる長寿命化工事は、1つでも実施していれば良いのでしょうか。また、給排水管工事などは対象になるのでしょうか。	屋根防水工事、床防水工事及び外壁塗装等工事の３つの工事を一体で実施した（※）場合が対象となります。 同時に給排水管工事や鉄部塗装等の他の工事を実施しても差し支えはありませんが、屋根防水工事、床防水工事及び外壁塗装等工事の３工事を全て一体で実施する必要があります。 （※）一の工事請負契約であることや一の総会決議で工事実施が決議されているなど、３つの工事が一体として扱われる工事であることが必要です。
25	要件 管理計画認定マンション	管理計画の認定は、いつまでに取得する必要があるのでしょうか。 工事完了後に取得しても良いのでしょうか。	工事完了後に取得しても問題ありませんが、固定資産税の賦課期日（１月１日）時点、かつ、税制適用の申告時点（工事完了後３か月以内）で、管理計画の認定を取得している必要があります。 なお、認定の取得にあたっては、自治体等の審査期間が一定程度必要となりますので、ご注意ください。
26	要件 管理計画認定マンション	管理計画の認定は、民間の評価制度や診断でも認められるのでしょうか。	管理計画の認定は、マンション管理適正化法第５条の４に基づく、マンション管理適正化推進計画を作成した都道府県等の長の認定を指します。 民間の評価制度や診断のみでは管理計画の認定を取得したことにはなりません。
27	要件 管理計画認定マンション	マンションがある自治体では、マンション管理適正化推進計画が未作成のため、マンション管理計画の認定制度の対象となりませんが、修繕積立金の金額等の他の要件は満たしています。 この場合は適用対象となるのでしょうか。	マンション管理適正化推進計画が作成されており、管理計画の認定制度が始まっている自治体にあるマンションのみが対象となります。 なお、マンション管理適正化法に基づく助言又は指導を受けたマンションであれば、管理計画の認定を取得していなくても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、N033の要件を助言又は指導を受ける前から満たしているマンションは対象とならないことにご留意ください。

N O	分類	質問	回答
28	要件 管理計画認定マンション	「修繕積立金の額を管理計画の認定基準未満から当該基準以上に引き上げていること」の「修繕積立金の額」とは、今現在毎月積み立てている修繕積立金の額を指しているのでしょうか。	管理計画の認定基準を満たすか判断する際と同様に、長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額のことを言います。 算出方法については、「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」をご確認ください。
29	要件 管理計画認定マンション	「修繕積立金を管理計画の認定基準未満から当該基準以上に引き上げていること」という要件は、いつ時点で上げたものが対象となるのでしょうか。 従来から管理計画の認定基準を満たすようなマンションは対象外ということでしょうか。	引上げの時期は令和3年9月1日以降に修繕積立金を管理計画の認定基準未満から基準以上に引き上げたマンションが対象となります。 したがって、令和3年9月1日以前から管理計画の認定基準を満たしているマンションは対象外です。
30	要件 管理計画認定マンション	修繕積立金が赤字になる見込みであったマンションが黒字になるように引き上げて管理計画の認定を取得した場合は、対象とならないのでしょうか。	「修繕積立金を管理計画の認定基準未満から当該基準以上に引き上げていること」に該当しないのであれば対象となりません。
31	要件 助言指導を受けたマンション	「地方公共団体の助言又は指導を受けて適切に長期修繕計画の見直し等をしたこと」という要件について、地方公共団体の助言又は指導は、どのようなものなのでしょうか。条例に基づく助言又は指導でもよいのでしょうか。	マンション管理適正化法第5条の2に基づき管理組合の管理者等に対して行う助言又は指導である必要があります。 また、長期修繕計画に関する助言又は指導であることが必要です。
32	要件 助言指導を受けたマンション	助言又は指導の対象となるマンションはどのようなマンションでしょうか。	「適時適切な維持修繕を行うため、修繕積立金を積み立てておくこと」等が遵守されていない場合などを目安としております。
33	要件 助言指導を受けたマンション	「地方公共団体の助言又は指導を受けて適切に長期修繕計画の見直し等をしたこと」という要件について、適切に長期修繕計画の見直し等をしたことというのはどのような要件を満たすものを言うのでしょうか。	次の要件を少なくとも1つ以上を適合するように作成又は見直し、作成又は見直した長期修繕計画が次の内容に全て合致していることを指します。 ・長寿命化工事の実施時期が「長期修繕計画標準様式」に準拠していること。 ・長期修繕計画の計画期間が30年以上で、かつ、残存期間内に長寿命化工事の工事項目及びこれらに併せて行う次の（イ）から（ハ）までに掲げる全ての工事項目（以下「長寿命化工事等」という。）が2回以上含まれるように設定されていること。 （イ）仮設工事 （ロ）調査・診断、設計、工事監理等費用 （ハ）長期修繕計画作成費用 ・長期修繕計画において将来の一時的な修繕積立金の徴収を予定していないこと。 ・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、長寿命化工事を行うために必要な資金を確保するに当たって著しく低額でないこと。 ・長期修繕計画の計画期間の最終年度において、借入金の残高のない長期修繕計画となっていること。

N O	分類	質問	回答
34	要件 助言指導を受けたマンション	「地方公共団体の助言又は指導を受けて適切に長期修繕計画の見直し等をしたこと」という要件について、助言又は指導を受ける前から上記NO33の基準を満たしていた場合は、マンション長寿命化促進税制の適用を受けることはできないのでしょうか。	助言又は指導を受ける前から、上記NO33の基準を満たしている場合はマンション長寿命化促進税制の適用を受けることはできません。 なお、「修繕積立金の額を管理計画の認定基準未満から当該基準以上に引き上げた上で、「管理計画の認定」を受けていること」の要件を満たせば、マンション長寿命化促進税制の適用対象となります。
35	減額	自分の住んでいる地域の減額割合が知りたいのですがどちらに確認すればよろしいのでしょうか。	お住まいのマンションの所在地を管轄する市町村（特別区は東京都）にご確認ください。
36	減額	減額割合は市町村等の条例で決まるとのことですが、条例が制定されてないと特例の適用を受けることはできないのでしょうか。	マンション長寿命化促進税制の適用を受けるには、条例で減額割合が決まっていることが必要です。市町村における条例制定時期については、各市町村の判断によるので、各市町村（特別区は東京都）の固定資産税の窓口へお問い合わせください。
37	減額	専有部分だけ減税されるのでしょうか。共用部分も減税されるのでしょうか。減税の対象となる100㎡相当分は専有部分の面積なのでしょうか、共用部分も含めた面積なのでしょうか。また、複数住戸所有している場合は、1住戸あたり100㎡相当分が減額されるのでしょうか。	各区分所有者が支払うマンションの固定資産税額は、建物全体に係る固定資産税額を各区分所有者の持分割合に応じて配分して決まるものであり、共用部分も按分された価額となっています。詳細はマンション所在地を管轄する市町村等の固定資産税の窓口へお問い合わせください。 なお、100㎡相当分は、共用部分も含めた面積で算定され、複数住戸所有している場合は、1住戸あたり100㎡相当分が減額されます。
38	申告手続	マンション長寿命化促進税制の申告先はどこになるのでしょうか。	申告先は各市町村（特別区は東京都）になります。
39	申告手続	マンション長寿命化促進税制の申告は管理組合で一括して行うのでしょうか。	減税措置の申告は、管理組合単位ではなく納税義務者ごと（区分所有者ごと）に行うこととなります。 なお、申告の際に添付する証明書（NO40の①～④）については、管理組合で取得し、証明書の写しを納税義務者（区分所有者）に配布することも可能です。 また、マンション管理組合の管理者等から必要書類の提出があり、要件に該当すると認められる場合には、区分所有者からの申告書の提出がなくても、減額措置の適用を受けることができます。
40	申告手続	マンション長寿命化促進税制を受けるにあたって必要な証明書はどのようなものがありますか。	管理計画認定マンションは、次の①～③の証明書が必要です。 助言又は指導を受けたマンションは、①・②・④の証明書が必要です。 証明書のひな型は、国土交通省のホームページで公表していますのでご確認ください。 ①大規模の修繕等証明書 ②過去工事証明書 ③修繕積立金引上証明書 ④助言・指導内容実施等証明書

N O	分類	質問	回答
41	申告手続	上記NO40の証明書の発行者は誰になりますか。	①大規模の修繕等証明書 発行者：登録を受けた建築士事務所に属する建築士又は住宅瑕疵担保責任法人 ②過去工事証明書 発行者：マンション管理士又は登録を受けた建築士事務所に属する建築士 ③修繕積立金引上証明書 発行者：マンション管理士又は登録を受けた建築士事務所に属する建築士 ④助言・指導内容実施等証明書 発行者：助言又は指導を行った都道府県等
42	申告手続	上記NO40の証明書は各納税義務者が発行を依頼するのでしょうか。 （マンション長寿命化促進税制の適用申告に当たっては原本が必要なのでしょうか。）	マンション管理組合で各1部ずつ証明書を発行を依頼し、その写しを納税義務者（区分所有者）が添付して市町村等にマンション長寿命化促進税制の適用申請をしても差し支えありません。
43	申告手続	上記NO40の証明書以外にマンション長寿命化促進税制の適用申告にあたって市町村等に提出が必要な書類はありますか。	次の書類が必要となります。 ・施設を含んだ総戸数が10戸以上のマンションであることを証する書類 ・その他市町村長が必要と認める書類
44	申告手続	施設を含んだ総戸数が10戸以上のマンションであることを証する書類はどのようなものが考えられますか。	設計図書等が考えられますが、具体的な書類については各市町村等にご確認ください。