

長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンションの減額措置について

日頃は、本市税務行政にご理解とご協力をいただき、ありがとうございます。

一定の要件を満たすマンションにおいて、長寿命化に資する大規模修繕工事を行った場合、固定資産税額が減額される制度があります（都市計画税は適用対象外）。

次の適用要件に当てはまる方は、市税事務所までご相談ください。

1 減額措置の適用要件

次の（１）から（４）の全てを満たすマンションに適用されます。

- （１）築20年以上が経過し、かつ、総戸数が10戸以上のマンション
- （２）令和5年4月1日から令和7年3月31日までの間に、長寿命化に資する大規模修繕工事が完了していること。
- （３）長寿命化工事を過去に1回以上適切に実施していること。
- （４）長寿命化に資する大規模修繕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。
具体的には以下のいずれかに該当すること。
 - ア 管理計画認定マンションで、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、認定基準以上に引き上げたこと。
 - イ 助言又は指導を受けた管理組合の管理者等に係るマンションで、都道府県等からの助言・指導を受けて、適切に長期修繕計画の見直し又は作成していること。

2 対象となる工事

この制度の長寿命化に資する大規模修繕工事とは、次の(1)から(3)の3つの工事を一体で実施したものが対象となります。

- （１）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）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）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）

3 減額期間と範囲

- （１）減額期間 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。
- （２）範囲 対象となる住戸に課税される固定資産税の税額のうち、1/2（※）を減額します。
ただし、1住戸当たり床面積100㎡相当分までに限ります。

※わがまち特例（地域決定型地方税制特例措置）での減額制度であることから、国の示す減額割合（1/3）よりも高い減額割合である1/2とすることにより、固定資産税を最大限軽減することとしています。

4 手続き

次の書類を揃え、工事完了後3箇月以内に市税事務所に申告してください。

- （１）管理計画認定マンションの場合
 - ア 固定資産税減額申告書
 - イ 総戸数を確認できる書類（設計図等）
 - ウ 管理計画の認定通知書又は変更認定通知書の写し
 - エ 修繕積立金引上証明書（写し可）
 - オ 過去工事証明書（写し可）
 - カ 大規模の修繕等証明書（写し可）

(2) 助言又は指導を受けた管理組合の管理者等に係るマンションの場合

- ア 固定資産税減額申告書
- イ 総戸数を確認できる書類（設計図等）
- ウ 助言・指導内容実施等証明書（写し可）
- エ 過去工事証明書（写し可）
- オ 大規模の修繕等証明書（写し可）

※各種書類の詳細は、国土交通省のホームページでご確認ください。

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk3_000121.html



5 注意事項

- (1) 工事完了後3箇月以内に申告をされなかった場合は、減額を適用できません（やむを得ない理由がある場合を除く。）。
- (2) バリアフリー改修工事等の減額制度を重複して適用することはできません。
- (3) 大規模修繕工事と併せて行ったリフォーム等は、家屋の評価の見直しの対象となります。
見直しを行う場合は、新たに算出した評価額から再計算した固定資産税額を減額することになりますので、減額後の固定資産税額であっても大規模修繕工事前の固定資産税額を上回ることがあります。
- (4) 工事箇所の確認のため実地調査を行うことがありますので、ご協力をお願いします。
- (5) 申告書にマイナンバーの記載が必要となります。提出の際には、マイナンバーカード等の提示により、本人確認をさせていただきますので、ご協力をお願いします。

6 お問い合わせ先

〒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

名称	電話番号	担当地域	フロア
固定資産税第1担当	746-6432	北区、上京区、左京区	5階
固定資産税第2担当	746-6437	山科区、伏見区、伏見区深草、伏見区醍醐	6階
固定資産税第3担当	746-6452	右京区、西京区、西京区洛西	7階
固定資産税第4担当	746-6463	中京区、東山区、下京区、南区	8階