国住参マ第１７１号
令和７年１１月２８日

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）
（　　公　　印　　省　　略　　）

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」（令和７年４月１日付け国住参マ第 303 号）をもって通知したところですが、今般、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。）が改正されたことを受けて、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、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号。以下「法」という。）、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）のマンションにあっ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っ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）のマンションにあっては助言・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　根拠条文等

・法附則第 15 条の９の３
・令附則第 12 条第 47 項から第 49 項まで
・規則附則第７条第１項、第 14 項から第 17 項まで及び第 20 項
・令和５年国土交通省告示第 290 号
・令和５年国土交通省告示第 291 号
・令和５年国土交通省告示第 292 号
・令和５年国土交通省告示第 293 号

3　対象となるマンションの要件

居住用専有部分を有し、新築された日から 20 年以上が経過した（１）又は（２）の

いずれかに該当するマンションとされており、いずれの要件も申告時点、かつ、固定資産税の賦課期日（１月１日）時点で満たしていることが必要とされています。

また、団地型マンションにおいて、棟別に修繕積立金を積み立てていない場合には、各要件を満たすか否かは団地全体で判断しますが、棟別に修繕積立金を積み立てている場合には、各要件（（１）②及び（２）②を除く。）を満たすか否かも棟別に判断します。

なお、マンション長寿命化促進税制の適用を受けようとする区分所有者の専有部分は、居住用専有部分である必要がありますが、区分所有者が居住せずにその者の家族が居住の用に供している場合、法人が賃貸の用に供している場合等であっても、本減額措置の適用を受けることができます。

（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 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

①　過去に４（１）の工事が行われたもの

マンション長寿命化促進税制の適用に当たって行う長寿命化工事以前に、４（１）の工事（以下「過去の工事」という。）を適切に行っている必要があります。なお、過去の工事については４（２）に示す工法、部材等の仕様を確認する必要はなく、４（１）①から③までの各工事が同時期に行われたものである必要もありません。ただし、過去の工事の際に行われた調査・診断の結果や修繕周期等を踏まえ、当該工事が明らかに不適切であると判断される場合は本減額措置の対象外となります。（（２）①において同じ。）

②　総戸数が 10 戸以上であるもの

総戸数の算定に当たっては、店舗や事務所等の用に供しているものも含めた当該マンション全体の戸数で判断され、市町村等が設計図書等で確認することとされています。（（２）②において同じ。）

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値（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。

【表１】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目安の下限値（機械式駐車場分を除く。）

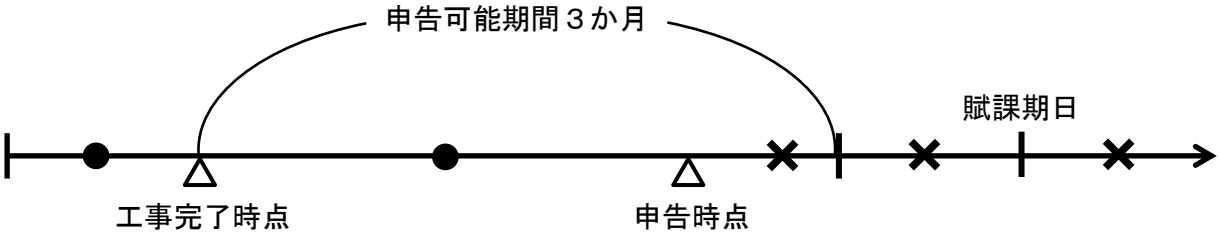
地上階数／建築延床面積		月額の専有面積当たりの修繕積立金額
【20 階未満】	5,000 ㎡未満	235 円／㎡・月
	5,000 ㎡以上 10,000 ㎡未満	170 円／㎡・月
	10,000 ㎡以上 20,000 ㎡未満	200 円／㎡・月
	20,000 ㎡以上	190 円／㎡・月
【20 階以上】		240 円／㎡・月

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。

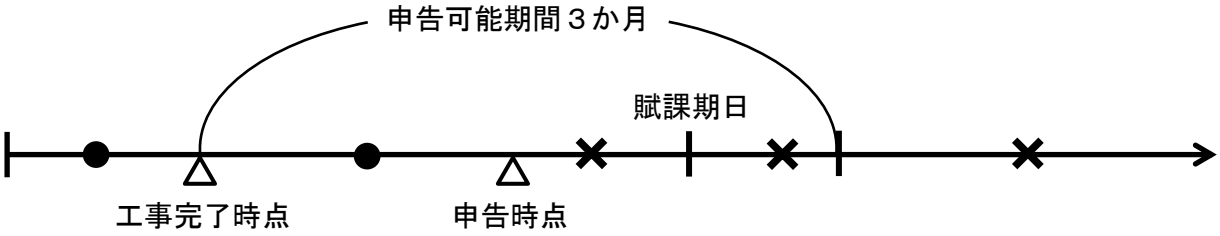
【図】管理計画の認定と長寿命化工事の実施の先後関係

● 認定時点（本減額措置の適用が認められる場合）
✖ 認定時点（本減額措置の適用が認められない場合）

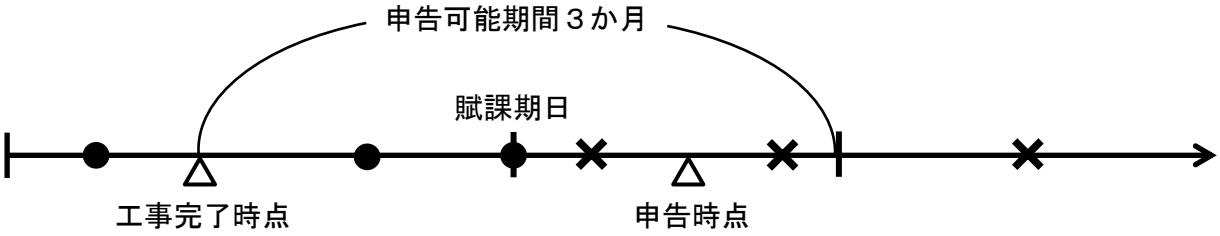
１．工事完了日が１月２日～９月 30 日の場合



２．工事完了日が 10 月１日～１月１日の場合（１月１日までに申告する場合）



３．工事完了日が 10 月１日～１月１日の場合（１月２日以降に申告する場合）



（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

マンション管理適正化法第５条の２第１項の規定に基づく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、次のいずれにも該当するもの

① 過去に４（１）の工事が行われたもの

② 総戸数が 10 戸以上であるもの

③ 長期修繕計画に係る助言又は指導を受けて長期修繕計画を作成又は見直したものとして、長期修繕計画が次の基準に適合することとなったもの

（ｉ）長期修繕計画が「長期修繕計画標準様式」に準拠し作成されていること（長寿命化工事の実施時期に係る部分に限る。）。

「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント（国土交通省（令和６年６月改定））」の長期修繕計画標準様式において示している考え方に基づいて長寿命化工事の実施時期を設定していることが必要とされています。

（ⅱ）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）長寿命化工事の実施に必要な仮設工事（仮設工事）

（ロ）長寿命化工事の実施に必要な調査その他の措置（調査・診断、設計、工事監理等費用）

（ハ）長期修繕計画の変更に必要な調査その他の措置（長期修繕計画作成費用）

「残存期間」の起算日は、③の要件に該当することについての証明を申請した日（以下「助言・指導内容実施等証明申請日」という。）とします。

また、助言・指導内容実施等証明申請日現在で長寿命化工事等を実施中である場合は、残存期間に予定されている工事の回数に当該長寿命化工事等も含まれます。なお、長寿命化工事等完了後に③の要件に該当することについての証明を申請する場合には、残存期間に予定されている長寿命化工事等の回数に当該工事は含まれないことが想定されます。

（ⅲ）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。

「将来の一時的な修繕積立金の徴収」とは、以下の(a)及び(b)のいずれにも該当する修繕積立金の徴収とします。

(a) 長寿命化工事等を開始する事業年度の前々年度の開始日から、工事を完了した事業年度の翌々年度の終了日までの修繕積立金総額の増額幅が２倍以上となっていること。

(b) (a)の増額期間が長寿命化工事等の開始の前々年度以降から工事完了の翌々年度以前までに限ったものであること。

なお、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かったものの、助言・指導内容実施等証明書の発行後に不測の事態が発生した場合（災害による建物破損に対して緊急的に復旧工事が必要となった場合など）において、管理組合の判断によって一時金を徴収したマンションについて、これによって証明を取り消すことは想定していません。

（ⅳ）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、長寿命化工事等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全体での修繕積立金の平均額が管理計画の認定基準を満たしている必要はありませんが、長寿命化工事等を行うために十分な金額であることが必要とされています。

本要件を満たすか否かは、「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２に基づく助言・指導及び勧告に関するガイドライン（国土交通省（令和６年６月改定））」に示す基準額（表２）に基づい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。

【表２】長寿命化工事等を行うために必要な長期修繕計画の計画期間全体での修繕積立金の平均額（機械式駐車場分を除く。）

地上階数／建築延床面積		月額の専有面積当たりの修繕積立金額
【20 階未満】	5,000 ㎡未満	91 円／㎡・月
	5,000 ㎡以上 10,000 ㎡未満	63 円／㎡・月
	10,000 ㎡以上 20,000 ㎡未満	69 円／㎡・月
	20,000 ㎡以上	73 円／㎡・月
【20 階以上】		69 円／㎡・月

（ｖ）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。

なお、長期修繕計画は、その内容及び長期修繕計画に基づき算定された修繕積立金額について集会（総会）にて決議されていることが必要です。

4　長寿命化工事の要件

マンション長寿命化促進税制の適用対象となる長寿命化工事は、次の（１）の工事とされています。長寿命化工事に該当するか否かは、（２）の判断基準に基づいて判断するものとします。

長寿命化工事は適用期間内に完了する必要がありますが、当該工事の始期が令和５年３月 31 日以前であっても、適用期間内に工事が完了していればマンション長寿命化促進税制の適用対象となります。工事完了日は工事完了報告書等で確認するものとします。

なお、団地型マンションにおいては、棟別に修繕積立金を積み立てているかにかかわらず、長寿命化工事を行った棟のみが、マンション長寿命化促進税制の適用対象となります。

（１）次の①から③までの全ての工事

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）

①から③までの各工事の工事項目の詳細については「長期修繕計画標準様式、長期修繕計画作成ガイドライン及び同コメント（国土交通省（令和６年６月改定））」の長期修繕計画標準様式において示している推定修繕工事項目（表３）を参考として下さい。

また、①から③までの各工事は、同一の工事請負契約の中で行われたなど、一体として扱われる工事であることが必要です。長寿命化工事に当たって行う調査・診断の結果に基づき、必要と判断された①から③までの各工事の工事項目が設定されたものであれば、①から③までの各工事の工事項目が推定修繕工事項目の一部であっても、また、工事の実施範囲が棟の一部（部分工事）であっても、マンション長寿命化促進税制の適用対象となります。

【表３】長期修繕計画標準様式において示している推定修繕工事項目

推定修繕工事項目		対象部位等
外壁塗装等工事	躯体コンクリート補修	外壁、屋根、床、手すり壁、軒天（上げ裏）、庇等（コンクリート、モルタル部分）
	外壁塗装（雨掛かり部分）	外壁、手すり壁等
	外壁塗装（非雨掛かり部分）	外壁、手すり壁等
	軒天塗装	開放廊下・階段、バルコニー等の軒天（上げ裏）部分
	タイル張補修	外壁・手すり壁等
	シーリング	外壁目地、建具周り、スリーブ周り、部材接合部等
床防水工事	バルコニー床防水	バルコニーの床（側溝、幅木を含む）
	開放廊下・階段等床防水	開放廊下・階段の床（側溝、幅木を含む）
屋根防水工事	屋上防水（保護）	屋上、塔屋、ルーフバルコニー
	屋上防水（露出）	屋上、塔屋
	傾斜屋根	屋根
	庇・笠木等防水	庇天端、笠木天端、パラペット天端・アゴ、架台天端等

（２）判断基準

長寿命化工事に当たって行う調査・診断の結果に基づき、（１）①から③まで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５（１）の証明者によって確認される必要があります。

この際、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７年版（令和７年３月 21 日　国営建技第５号）」を参考として下さい。

５　証明書の発行主体

（１）大規模の修繕等証明書

大規模の修繕等証明書を発行できるのは、建築士（建築士法（昭和 25 年法律第 202 号）第 23 条の３第１項の規定による登録を受けた建築士事務所に属する建築士に限る。以下同じ。）又は特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律（平成 19 年法律第 66 号）第 17 条第１項の規定による指定を受けた同項に規定する住宅瑕疵担保責任保険法人とされています。

（２）過去工事証明書

過去工事証明書を発行できるのは、マンション管理適正化法第２条第５号に規定するマンション管理士又は建築士とされています。

（３）修繕積立金引上証明書

修繕積立金引上証明書を発行できるのは、マンション管理士又は建築士とされています。

各証明書の発行を申請するのは、マンション長寿命化促進税制の適用を受けようとするマンション（団地型マンションにおいては本減額措置の適用を受けようとする棟。以下「申請マンション」という。）の管理組合の管理者等が想定され、当該管理組合の管理者等は、必要に応じて発行を受けた各証明書の写しを申請マンションに係る区分所有者に配付することとなります。

建築士は、その免許の別に応じ、それぞれ建築士法第３条から第３条の３までに規定する建築物に該当するマンションについて各証明書を発行できるものとします。また、マンション管理適正化法第２条第８号に規定するマンション管理業者が、建築士法第 23 条の３第１項の規定により建築士事務所の登録を受けている場合には、当該マンション管理業者に属する建築士も各証明書を発行することができます。

なお、助言・指導内容実施等証明書を発行できるのは、マンション管理適正化法第３条の２第１項に規定する都道府県等とされていますが、申請マンションの長期修繕計画が３（２）③（ｉ）から（ｖ）までの基準を満たすことについては、あらかじめマンション管理士や建築士の確認を受け、確認を受けた旨を証する書類を添付して都

道府県等に申請することが考えられます。

6　証明書の発行事務（別紙フロー図参照）

（１）証明内容

①　大規模の修繕等証明書

証明書を発行する建築士又は住宅瑕疵担保責任保険法人においては、申請マンションにおいて４の要件を満たす長寿命化工事が行われたことについて、申請者から提出された（３）①の書類により審査を行った上で、又は必要に応じて現地調査を行った上で、大規模の修繕等証明書を発行して下さい。

②　過去工事証明書

証明書を発行するマンション管理士又は建築士においては、申請マンションが３（１）②又は３（２）②の要件を満たすマンションであることについて、申請者から提出された（３）②の書類により審査を行った上で過去工事証明書を発行して下さい。

③　修繕積立金引上証明書

証明書を発行するマンション管理士又は建築士においては、申請マンションが３（１）③の要件を満たすマンションであることについて、申請者から提出された（３）③の書類により審査を行った上で修繕積立金引上証明書を発行して下さい。

（２）証明書の様式について

①　大規模の修繕等証明書

証明書を発行する建築士又は住宅瑕疵担保責任保険法人においては、令和５年国土交通省告示第 290 号により定める大規模の修繕等証明書様式により、長寿命化工事が行われたことの証明を行って下さい。

②　過去工事証明書

証明書を発行するマンション管理士又は建築士においては、令和５年国土交通省告示第 291 号により定める過去工事証明書様式により、過去の工事が行われていることの証明を行って下さい。

③　修繕積立金引上証明書

証明書を発行するマンション管理士又は建築士においては、令和５年国土交通省告示第 292 号により定める修繕積立金引上証明書様式により、管理計画の認定基準まで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き上げられたことの証明を行って下さい。

（３）証明書の発行のための提出書類

証明書を発行するマンション管理士、建築士又は住宅瑕疵担保責任保険法人（以下「証明書発行者」という。）においては、申請者から以下の書類又はその写しの提出を求め、（１）の証明内容を確認して下さい。

その際、申請マンションに係る長期修繕計画の作成又は見直しの支援を行ったマンション管理士、長寿命化工事の工事監理等を行った建築士においては、当該業務の際に用いた書類を可能な限り活用することとし、申請者に過度の負担とならないよう留意して下さい。

①　大規模の修繕等証明書

（ｉ）申請マンションの所在地が確認できる書類

（例）登記事項証明書

申請マンションの所在地と長寿命化工事が行われたマンションの所在地が一致していることを確認して下さい。

（ⅱ）４の要件を満たす長寿命化工事が行われたことが確認できる書類

（例）長寿命化工事の施工計画書、工事完了報告書、長寿命化工事の仕様書、長寿命化工事の施工写真、長寿命化工事に当たって行った調査・診断の結果に関する書類

長寿命化工事が適切に行われたことは、調査・診断の結果、仕様書等を踏まえ、個別のマンションの状況に応じて総合的に判断して下さい。

②　過去工事証明書

（ｉ）申請マンションの所在地が確認できる書類

（例）登記事項証明書

申請マンションの所在地と過去の工事が行われたマンションの所在地が一致していることを確認して下さい。

（ⅱ）過去に４（１）の工事が行われたことが確認できる書類

（例）過去の工事の施工計画書、過去の工事の工事完了報告書

なお、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、個別のマンションの状況に応じて総合的に判断して下さい。

③　修繕積立金引上証明書

（ｉ）申請マンションの所在地が確認できる書類

（例）登記事項証明書

申請マンションの所在地と長期修繕計画の作成又は見直しが行われたマンションの所在地が一致していることを確認して下さい。また、申請マンションの管理組合の形態及び名称を確認し、申請マンションに係る区分所有者がマンション長寿命化促進税制の適用対象となりうることを確認して下さい。

（ⅱ）申請日時点の長期修繕計画の写し

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る場合には、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の写しの提出を求め、当該理由書が管理計画の認定の申請時に提出されたことを確認して下さい。また、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ことについても確認して下さい。

（ⅲ）令和３年８月 31 日時点の長期修繕計画の写し

（４）証明書の記載事項の留意点

各証明書の「マンションの所在地」の欄には、マンションの建物部分の建物登記簿に記載された所在地を記載して下さい。

（５）証明書の発行手数料

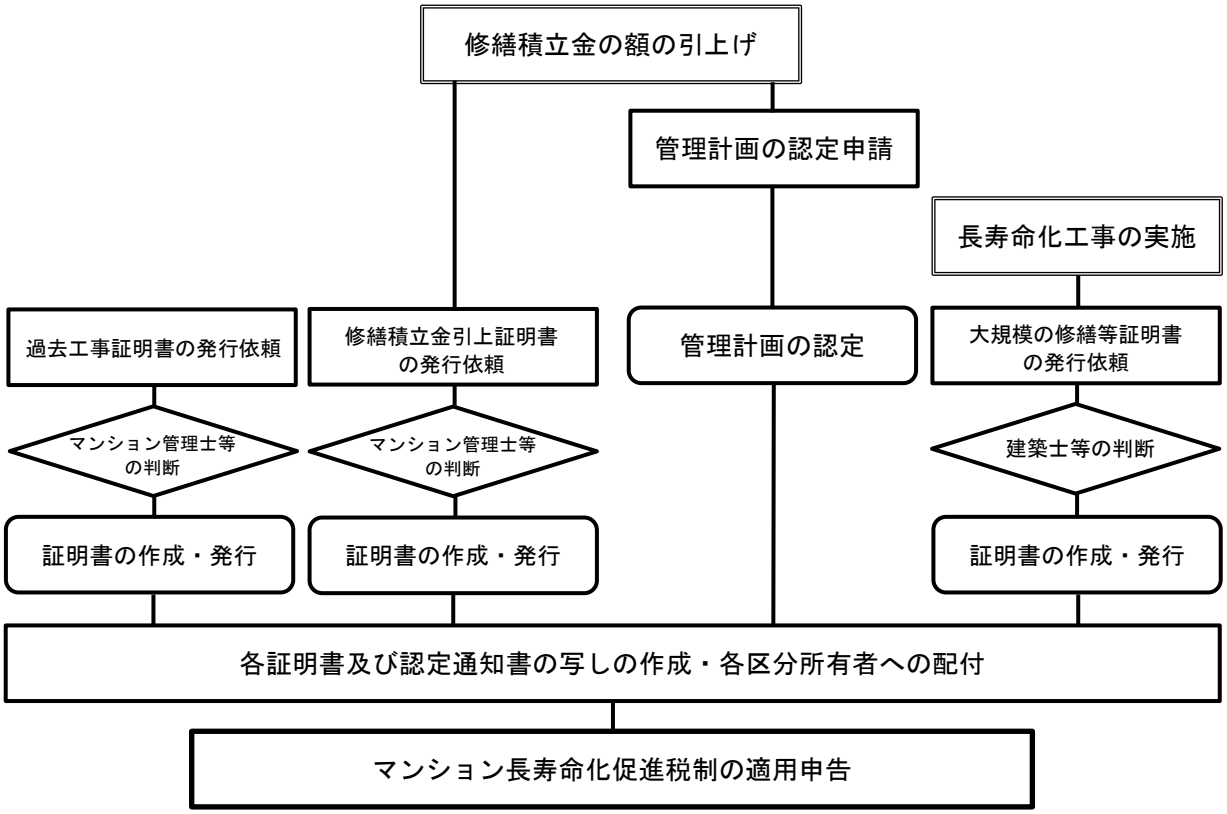
各証明書の発行手数料については、証明書発行者における実費、事務量等を勘案して、適正な額に設定して下さい。

（６）証明書の発行に要すべき期間

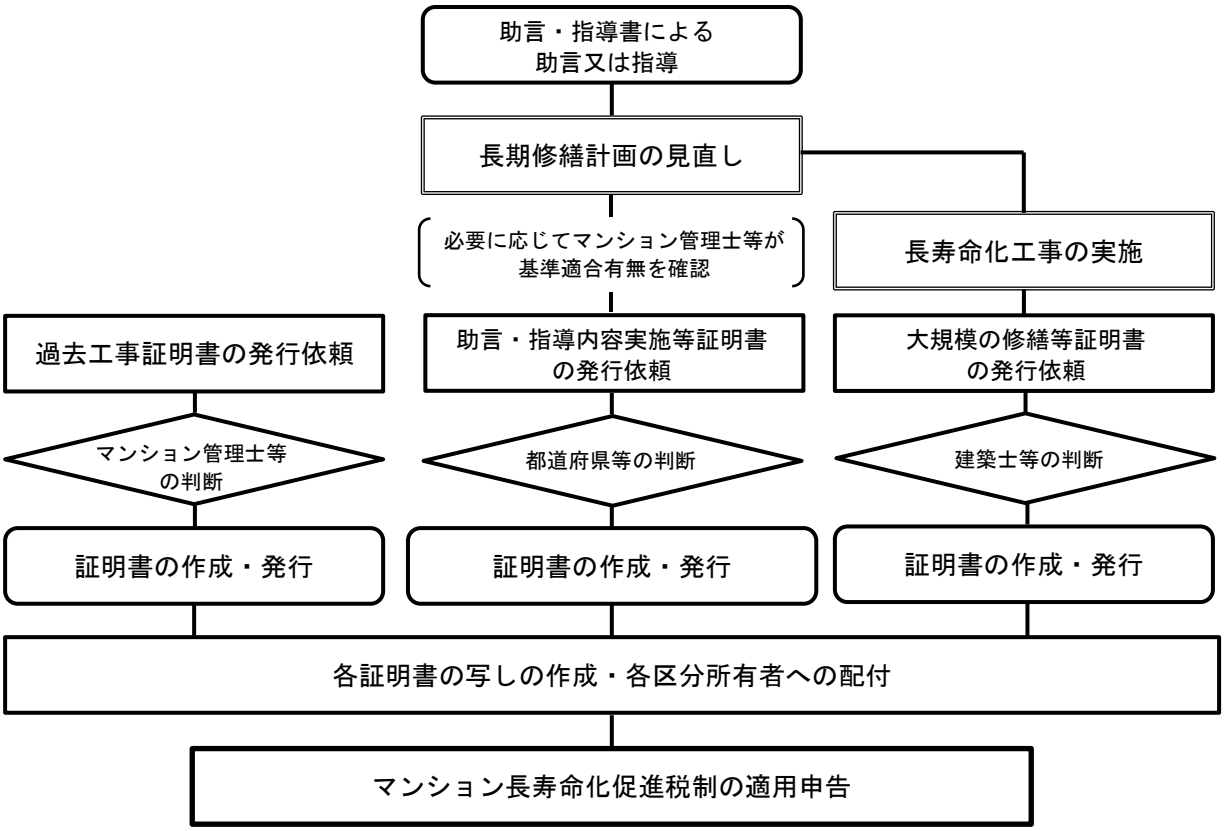
マンション長寿命化促進税制の適用を受けるためには、長寿命化工事が完了した日から３か月以内に、区分所有者又は管理組合の管理者等が、市町村等に対して、大規模の修繕等証明書又はその写し、過去工事証明書又はその写し及び修繕積立金引上証明書又はその写しを添付して申告を行うことが必要とされています。このため、各証明書の発行に当たっては、この期限内に申請者が申告できるよう適切に対応して下さい。

【別紙】マンション長寿命化促進税制の適用申告までの標準的な手続フロー

１. 管理計画認定マンションの場合



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



「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
国住参マ第 171 号 令和７年 11 月 28 日 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」（令和７年４月１日付け国住参マ第 303 号）をもって通知したところですが、今般、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。）が改正されたことを受けて、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、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号。以下「法」という。）、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。	国住参マ第 303 号 令和７年４月１日 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」（令和６年４月１日付け国住参マ第 305 号）をもって通知したところですが、今般、地方税法（昭和 25 年法律第 226 号。以下「法」という。）が改正されたことを受けて、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、法、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）のマンションにあっ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っ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）のマンションにあっては助言・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）のマンションにあっ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っ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）のマンションにあっては助言・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値（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値（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。