

大規模修繕工事及び修繕積立金の引上げ等を行った 区分所有マンションは、固定資産税が減額されます。

マンションの修繕工事を実施しないと、経年劣化により外壁が剥離するなど、周囲に悪影響を及ぼす恐れがあります。適切な時期に修繕工事を行うことで、そのような悪影響を防止し、さらにはマンションの資産価値も向上します。

しかし、修繕積立金の引上げや修繕工事の実施には、管理組合の意思決定として、マンション所有者の皆様のご合意が必要であり、なかなか実施することが難しいマンションが多くあるのが現状です。

そのため、マンション所有者の皆様がこの減税措置を活用していただき、マンション所有者の皆様のご合意につながるよう、本制度が設けられました。

減額の要件

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
	<ul style="list-style-type: none"> ・マンションの管理組合が作成した管理計画を、一宮市が一定の基準を満たしていると認定していること ・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未満から認定基準以上にまで引き上げたこと。
	(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
	<ul style="list-style-type: none"> ・一宮市から長期修繕計画に係る助言又は指導(※)を受け、長期修繕計画の作成又は見直しを行い、長期修繕計画が国土交通省が定める基準に適合することとなったもの。
対象となる工事要件	(1)と(2)に共通するもの
	<ul style="list-style-type: none"> ・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以上が居住用である専有部分をいう。)を有すること。 ・建築後、20年以上経過していること。 ・総戸数が10戸以上であること。 ・過去に1回以上、次の①～③の全ての大規模工事が行われていること。 <ol style="list-style-type: none"> ① マンションの外壁について行う修繕又は模様替え(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え(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え(屋根防水工事) ・令和5年4月1日から令和7年3月31日までに下記対象となる工事要件に該当する大規模修繕工事が完了していること。
対象となる工事要件	外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事が一体の工事として行われたもので、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等に証明されたもの

(※) 助言又は指導は、マンションの管理組合が十分に機能していないと考えられるマンションに対し、一宮市がマンション管理適正化法に基づき、管理組合の管理者等に対して実施するものであり、希望して受けることはできません。

◎ 各要件は、いずれも減額措置の申告時点(工事完了から3か月以内)、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必要があります。

減額内容

減額適用期間	大規模修繕工事が完了した年の翌年度に限る
減額範囲	1戸あたり100㎡まで(100㎡を超える場合は100㎡相当分)
減額率	1/3減額(固定資産税のみ。都市計画税は減額されません) ※居住用部分のみが減額対象となり、店舗や事務所等は対象外です。

※ 減額となるのは、大規模修繕工事を行った棟のみです。

※ 土地、償却資産についての固定資産税の減額はありません。

手続きについて

申告先	一宮市役所 財務部 資産税課 家屋グループ
申告書類	① 申告書 ② 下記「申告書に必要な書類」に記載されている必要書類
申告期日	大規模修繕工事が完了した日から3か月以内

※一宮市ウェブサイトTOPページのページID検索にて「1056335」と入力して検索していただくと、本減額制度の詳細をご覧いただけます。また、同ページにて申告書のダウンロードも可能です。

申告時に必要な書類

	書類名	概要	発行機関
(1)管理計画認定マンション	管理計画の認定通知書 又は変更認定通知書 (写しも可)	管理計画が一宮市の定める基準を満たしていると市長が認定したことを証明する書類	一宮市建築部住宅政策課
	修繕積立金引上証明書 (写しも可)	令和3年9月1日以降に修繕積立金を管理計画に認定基準まで引上げたことを証明する書類	建築士 マンション管理士
(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	助言・指導内容実施等 証明書(写しも可)	一宮市の助言・指導に従い長期修繕計画を作成又は見直しを行ったことを証明する書類	一宮市建築部住宅政策課
(1)と(2)に共通して必要となるもの	総戸数が10戸以上のマンションであることが確認できる書類(※)	設計図、管理規約等	—
	大規模の修繕等証明書 (写しも可)	大規模工事が完了したことを証明する書類	建築士 住宅瑕疵担保責任保険法人
	過去工事証明書 (写しも可)	過去に大規模修繕工事を行ったことを証明する書類	建築士 マンション管理士

(※)総戸数が10戸以上であることが確認できる書類をご用意できない場合は、資産税課家屋グループへご相談ください。

お問合せ先

本制度の内容、減額の手続き に関すること	一宮市役所 財務部 資産税課 家屋グループ TEL 0586-28-8966
マンションの管理計画認定制度 に関すること(※)	一宮市役所 建築部 住宅政策課 対策グループ TEL 0586-85-7010

(※) 一宮市ウェブサイトTOPページのページID検索にて「1055068」と入力して検索していただくと、マンションの管理計画認定制度についてご覧いただけます。