

事務連絡

令和6年4月1日

一般社団法人住宅生産団体連合会 御中

国土交通省住宅局住宅生産課

参事官(マンション・賃貸住宅担当)付

新築された認定長期優良住宅であるマンションに対する
固定資産税の特例措置に係る申告手続きの見直しについて（周知依頼）

新築された認定長期優良住宅については各種税制特例が措置されているところですが、このうち、固定資産税については、地方税法（昭和25年法律第226号）附則第15条の7第2項に基づき、マンションの場合は新たに固定資産税が課されることとなった年度から7年度分の固定資産税に限り、当該住宅に係る固定資産税額の2分の1に相当する額が減額される特例措置（以下「特例」という。）が認められています。

現行、特例の適用を受けるには、同条第3項及び地方税法施行規則（昭和29年総理府令第23号）附則第7条第3項に基づき、新築された日から固定資産税が課されることとなる年度の初日の属する年の1月31日までの間に、当該住宅の所有者から、長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則（平成21年国土交通省令第3号）第6条、第9条又は第15条に規定する通知書の写しを添付した申告書を提出する必要があります。このため、認定長期優良住宅であるマンションについては各区分所有者から申告書を提出する必要があります。

今般、令和6年度税制改正の大綱（令和5年12月22日閣議決定）において、認定長期優良住宅であるマンションの認定手続きの実態を踏まえ、認定長期優良住宅であるマンションに対する固定資産税の減額措置に係る申告手続きの見直しが盛り込まれました。

これを受け、地方税法等の一部を改正する法律（令和6年法律第4号）により地方税法附則第15条の7第4項が新設され、認定長期優良住宅であるマンションに対す

る固定資産税の減額措置については、当該マンションの区分所有者から減額措置に係る申告書の提出がなかった場合においても、管理者等から必要書類の提出があり、当該マンションが認定長期優良住宅に該当すると認められるときは、特例の適用が可能となることとされました（別添1参照。令和6年4月1日施行。）。ここでいう必要書類とは、地方税法施行規則及び航空機燃料譲与税法施行規則の一部を改正する省令（令和6年総務省令第37号）による改正後の地方税法施行規則附則第7条第4項に基づき、長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則第9条に規定する変更認定通知書の写しをいいます（別添2参照。令和6年4月1日施行。）。

なお、本見直しの施行後においても、マンションの区分所有者が固定資産税の減額措置に係る申告書を提出して特例の適用を受けることは従来どおり可能であり、本見直しにより妨げられるものではない旨、申し添えます。

つきましては、本内容について、貴団体会員への周知をお願いいたします。

添付書類

別添1 地方税法等の一部を改正する法律 新旧対照条文（抄）

別添2 地方税法施行規則及び航空機燃料譲与税法施行規則の一部を改正する省令 新旧対照条文（抄）

参考資料 本見直しの概要資料

【問い合わせ先】

国土交通省住宅局住宅生産課

梶尾・佐々木（電話）03-5253-8111（内線：39436）

国土交通省住宅局参事官（マンション・賃貸住宅担当）付

尾谷・箆島（電話）03-5253-8111（内線：39924）

地方税法等の一部を改正する法律 新旧対照条文（抄）

新	旧
<p>（新築された認定長期優良住宅に対する固定資産税の減額）</p> <p>第十五条の七 市町村は、長期優良住宅の普及の促進に関する法律の施行の日から<u>令和八年三月三十一日</u>までの間に新築された同法第十一条第一項に規定する認定長期優良住宅（以下この条及び附則第十五条の九の二において「認定長期優良住宅」という。）である住宅で政令で定めるものに対して課する固定資産税については、次項又は次条の規定の適用がある場合を除き、当該住宅に対して新たに固定資産税が課されることとなつた年度から五年度分の固定資産税に限り、当該住宅に係る固定資産税額（区分所有に係る住宅にあつてはこの項の規定の適用を受ける部分に係る税額として各区分所有者ごとに政令で定めるところにより算定した額の合算額とし、区分所有に係る住宅以外の住宅（人の居住の用に供する部分以外の部分を有する住宅その他の政令で定める住宅に限る。）にあつてはこの項の規定の適用を受ける部分に係る税額として政令で定めるところにより算定した額とする。）の二分の一に相当する額を当該住宅に係る固定資産税額から減額するものとする。</p> <p>2 市町村は、長期優良住宅の普及の促進に関する法律の施行</p>	<p>（新築された認定長期優良住宅に対する固定資産税の減額）</p> <p>第十五条の七 市町村は、長期優良住宅の普及の促進に関する法律の施行の日から<u>令和六年三月三十一日</u>までの間に新築された同法第十一条第一項に規定する認定長期優良住宅（以下この条及び附則第十五条の九の二において「認定長期優良住宅」という。）である住宅で政令で定めるものに対して課する固定資産税については、次項又は次条の規定の適用がある場合を除き、当該住宅に対して新たに固定資産税が課されることとなつた年度から五年度分の固定資産税に限り、当該住宅に係る固定資産税額（区分所有に係る住宅にあつてはこの項の規定の適用を受ける部分に係る税額として各区分所有者ごとに政令で定めるところにより算定した額の合算額とし、区分所有に係る住宅以外の住宅（人の居住の用に供する部分以外の部分を有する住宅その他の政令で定める住宅に限る。）にあつてはこの項の規定の適用を受ける部分に係る税額として政令で定めるところにより算定した額とする。）の二分の一に相当する額を当該住宅に係る固定資産税額から減額するものとする。</p> <p>2 市町村は、長期優良住宅の普及の促進に関する法律の施行</p>

の日から令和八年三月三十一日までの間に新築された認定長期優良住宅のうち中高層耐火建築物である住宅で政令で定めるものに対して課する固定資産税については、次条第一項、第三項又は第四項の規定の適用がある場合を除き、当該住宅に対して新たに固定資産税が課されることとなつた年度から七年度分の固定資産税に限り、当該住宅に係る固定資産税額（区分所有に係る住宅にあつてはこの項の規定の適用を受ける部分に係る税額として各区分所有者ごとに政令で定めるところにより算定した額の合算額とし、区分所有に係る住宅以外の住宅（人の居住の用に供する部分以外の部分を有する住宅その他の政令で定める住宅に限る。）にあつてはこの項の規定の適用を受ける部分に係る税額として政令で定めるところにより算定した額とする。）の二分の一に相当する額を当該住宅に係る固定資産税額から減額するものとする。

3 （略）

の日から令和六年三月三十一日までの間に新築された認定長期優良住宅のうち中高層耐火建築物である住宅で政令で定めるものに対して課する固定資産税については、次条第一項、第三項又は第四項の規定の適用がある場合を除き、当該住宅に対して新たに固定資産税が課されることとなつた年度から七年度分の固定資産税に限り、当該住宅に係る固定資産税額（区分所有に係る住宅にあつてはこの項の規定の適用を受ける部分に係る税額として各区分所有者ごとに政令で定めるところにより算定した額の合算額とし、区分所有に係る住宅以外の住宅（人の居住の用に供する部分以外の部分を有する住宅その他の政令で定める住宅に限る。）にあつてはこの項の規定の適用を受ける部分に係る税額として政令で定めるところにより算定した額とする。）の二分の一に相当する額を当該住宅に係る固定資産税額から減額するものとする。

3 前二項の規定は、認定長期優良住宅の所有者から、当該認定長期優良住宅が新築された日から当該認定長期優良住宅に対して新たに固定資産税が課されることとなる年度の初日の属する年の一月三十一日までの間に、総務省令で定める書類を添付して、当該認定長期優良住宅につきこれらの規定の適用があるべき旨の申告書の提出がされた場合に限り、適用するものとする。

4 市町村長は、第一項又は第二項の認定長期優良住宅のうち区分所有に係る住宅については、前項の申告書の提出がなかつた場合においても、長期優良住宅の普及の促進に関する法律第五条第四項に規定する管理者等から、前項に規定する期間内に同法第八条第二項において準用する同法第七条の規定による通知を受けたことを証する書類として総務省令で定めるものの提出がされ、かつ、当該区分所有に係る住宅が第一項又は第二項に規定する要件に該当すると認められるときは、前項の規定にかかわらず、第一項又は第二項の規定を適用することができる。

5 市町村長は、第三項に規定する期間の経過後に同項の申告書又は前項の書類の提出がされた場合において、当該期間内に当該申告書又は当該書類の提出がされなかつたことについてやむを得ない理由があると認めるときは、当該申告書又は当該書類に係る認定長期優良住宅につき第一項又は第二項の規定を適用することができる。

(新設)

4 市町村長は、前項に規定する期間の経過後に同項の申告書の提出がされた場合において、当該期間内に当該申告書の提出がされなかつたことについてやむを得ない理由があると認めるときは、当該申告書に係る認定長期優良住宅につき第一項又は第二項の規定を適用することができる。

地方税法施行規則及び航空機燃料譲与税法施行規則の一部を改正する省令 新旧対照条文（抄）

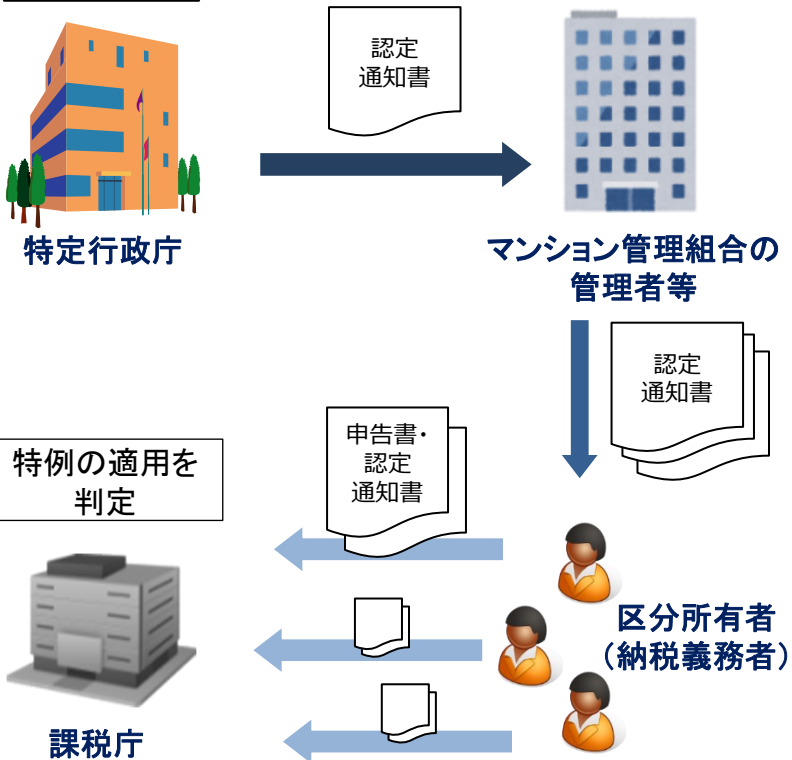
新	旧
<p>(政令附則第十二条の割合の補正等)</p> <p>第七条 (略)</p> <p>2 (略)</p> <p>3 (略)</p> <p><u>4 法附則第十五条の七第四項に規定する通知を受けたことを証する書類として総務省令で定めるものは、長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則第九条に規定する通知書の写しとする。</u></p> <p><u>5</u> (略)</p>	<p>(政令附則第十二条の割合の補正等)</p> <p>第七条 (略)</p> <p>2 (略)</p> <p>3 法附則第十五条の七第三項に規定する総務省令で定める書類は、長期優良住宅の普及の促進に関する法律施行規則（平成二十一年国土交通省令第三号）第六条、第九条又は第十五条に規定する通知書の写しとする。</p> <p>(新設)</p> <p><u>4</u> (略)</p>

新築認定長期優良住宅特例に係る申告の見直し

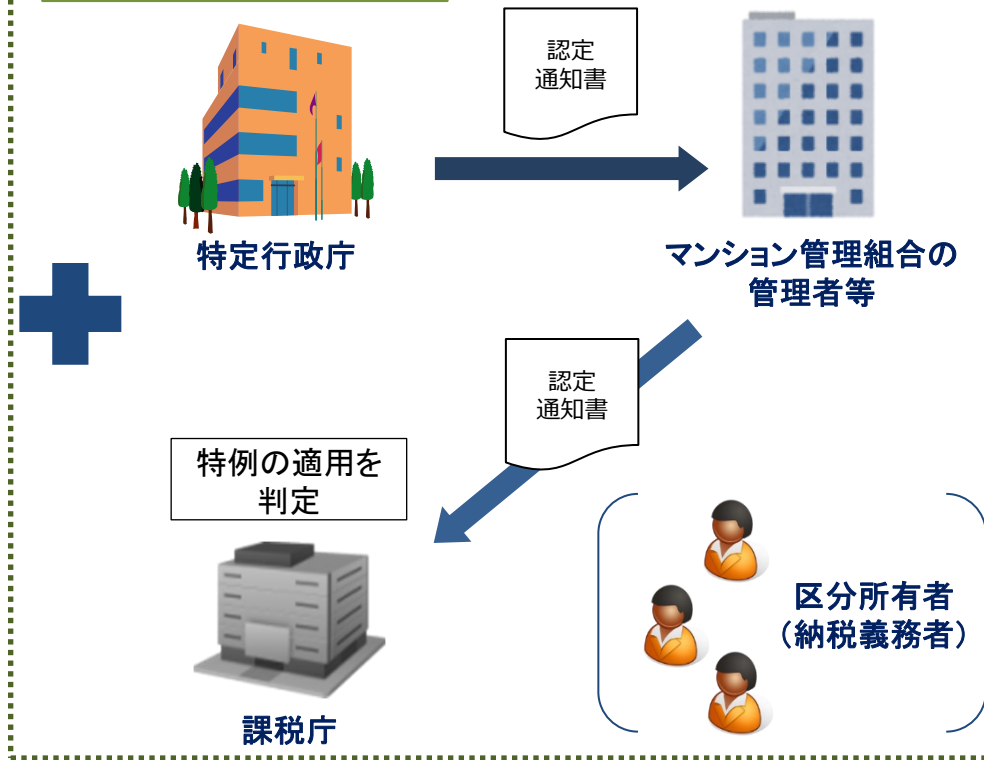
- 現行制度では、新築された認定長期優良住宅に対する固定資産税の減額措置の適用にあたっては、当該住宅の所有者からの申告書の提出が必要とされている。
- 一方、長期優良住宅マンションの認定は、マンション管理組合の管理者等が一括して申請の上、住棟単位で認定を受ける仕組みに変更された(令和4年2月～)。
- これを踏まえて、マンション管理組合の管理者等から必要書類の提出があり、要件に該当すると認められる場合には、区分所有者からの申告書の提出がなくても、減額措置の適用を受けることができることとする。

※ 令和6年4月1日施行。

現行制度



今回の改正により追加



(参考)住棟認定に伴う各手続きの主体の変更(令和3年長期優良住宅法改正)

【令和4年2月20日施行】

(改正前 : 住戸単位認定)

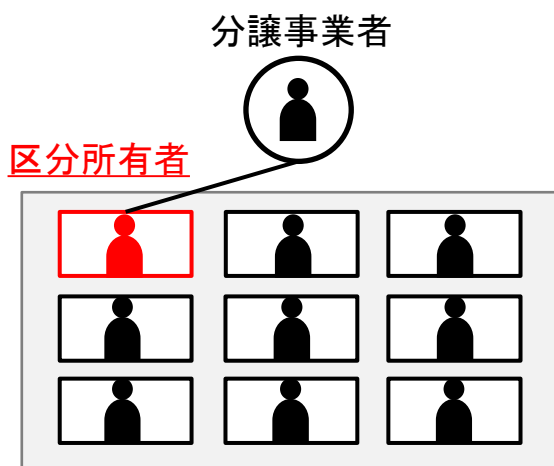
○分譲マンションの認定は、建築前に分譲事業者が申請し、引渡後に各住戸の区分所有者と共同で変更認定を受けることが必要。また、認定後のマンションの維持保全是、各住戸の区分所有者が行うこととなっている。

(改正後 : 住棟単位認定)

○分譲マンションの認定は、建築前に分譲事業者が申請し、引渡後に各区分所有者ではなく管理組合の管理者等*が一括して変更認定を受ける。

また、維持保全の実施主体を各住戸の区分所有者から管理組合の管理者等に変更。

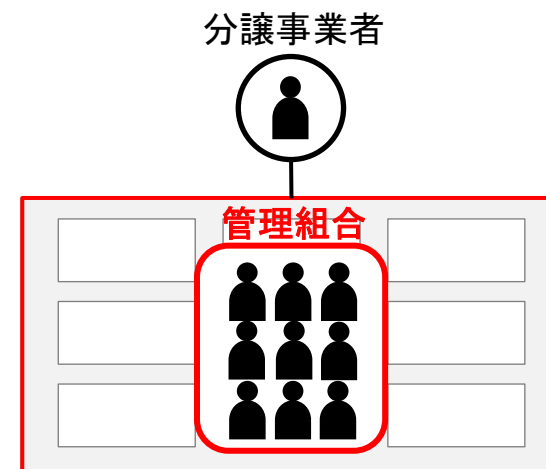
住戸単位認定(改正前)



- 当初申請: 分譲事業者
- 変更申請: 分譲事業者 + 区分所有者

○維持保全実施主体: 区分所有者

住棟認定(改正後)



- 当初申請: 分譲事業者
- 変更申請: 分譲事業者 + 管理組合の管理者等

○維持保全実施主体: 管理組合の管理者等

① 認定手続きの合理化

② 認定計画実施者の変更

*管理者等とは、管理組合の決議で選任された管理者(理事長)の他、管理組合法人の理事のことを指す。(法第5条第4項)