

25主資計第290号

平成25年9月19日

(一部改正 平成28年1月4日 27主資計第426号)

公 開

各都税事務所長 殿

(固 定 資 産 税 課)

(固 定 資 産 評 価 課)

資 産 税 部 長

(公 印 省 略)

(計 画 課)

不燃化特区内において不燃化のための建替えを行った住宅に対する固定資産税
及び都市計画税の減免について (通達)

不燃化推進特定整備地区制度における特別の支援の一つとして、「不燃化特区内において不燃化のための建替えを行った住宅に対する固定資産税及び都市計画税の減免要綱」(平成25年6月26日25主税第123号局長決定。以下「減免要綱」という。)が定められた。

ついては、標記の減免を下記により取り扱うこととしたので、適切に処理されたい。

なお、本減免の処理に当たっては、各所において必要な協働体制を構築し、円滑な事務運営を図られたい。

記

第1 減免要綱の要旨

不燃化特区 (東京都不燃化推進特定整備地区制度要綱 (平成25年3月29日24都市整防第598号。以下「制度要綱」という。) 第2条第1号に規定する不燃化特区をいう。以下同じ。) において、不燃化のための建替えを行った住宅については、固定資産税及び都市計画税 (以下「固定資産税等」という。) が新たに課されることとなった年度から5年度分に限り、固定資産税等を10割減免することとされている。

第2 減免の対象となる住宅

減免要綱に定める固定資産税等の減免 (以下「不燃化住宅減免」という。) の対象となる住宅は、不燃化特区として指定された日から平成32年12月31日 (制度要綱第8条の規定による不燃

化特区の指定の取消しがあった場合にあっては、当該取消しの日)までの間に、不燃化のための建替えを行った住宅である。

1 不燃化住宅減免における住宅について

(1) 住宅とは、人の居住の用に供する家屋で別荘以外のものをいう。

ア 別荘とは、専ら保養の用に供するものをいう。遠距離通勤者が職場の近くに所有している家屋で平日はそこに居住している家屋、週末に家族と過ごすなどのための家屋については、最低限毎月1日以上利用しているものは、別荘ではなく住宅に含めるものである。

イ 住宅には、専用住宅のみならず併用住宅(建物の一部を人の居住の用に供する家屋)、共同住宅(多数の人の居住の用に供する家屋)など家屋のうち人の居住の用に供する部分を有する家屋を含み、自己居住用であると貸家用であるとを問わない。

(2) 人の居住の用に供する家屋とは、次に掲げる家屋の区分に応じ、それぞれに定める要件に該当するものをいう。

ア 区分所有に係る家屋

当該家屋の専有部分のうち人の居住の用に供する部分(別荘の用に供する部分を除く。)の床面積の当該専有部分の床面積に対する割合が2分の1以上であること。

イ 区分所有に係る家屋以外の家屋

当該家屋のうち人の居住の用に供する部分(別荘の用に供する部分を除く。)の床面積の当該家屋の床面積に対する割合が2分の1以上であること。

(3) 母屋と附属家が同時に新築された場合であって、附属家が母屋と一体となって住宅としての効用を果たしている場合には、別棟であったとしても両者併せて一の住宅とする。

なお、自家用車庫で母屋と一体となっているものは、居住部分に含まれるものとする。

2 不燃化のための建替えを行った住宅について

(1) 不燃化のための建替えを行った住宅とは、次の要件の全てに該当するものをいう。ただし、(2)に規定する戸数又は棟数までに限る。

ア 不燃化特区内に所在する家屋(住宅以外の家屋を含む。以下同じ。)のうち、登記簿又は家屋補充課税台帳に登記又は登録された家屋の構造が木造又は軽量鉄骨造(登記簿又は家屋補充課税台帳に登記又は登録された家屋の構造が軽量鉄骨造ではない場合であっても、実際に軽量鉄骨造であることが判明した場合は、軽量鉄骨造とみなす。)である家屋(2以上の異なった構造を有する場合にあっては、当該家屋の床面積に占める木造又は軽量鉄骨造である部分の床面積の割合が2分の1以上のものに限る。以下「建替え前の家屋」という。)が滅失し、当該滅失した家屋に代えて、不燃化特区内に新築された住宅(以下「建替え後の住宅」という。)であること。ただし、建替え後の住宅が新築された日以後に建替え前の家屋が滅失した場合にあっては、建替え後の住宅が新築された日から1年以内(当該期間の末日が平成33年3月31日(制度要綱第8条の規定による不燃化特区の指定の取消しがあった場合にあっては、当該取消しの日)後である場合は、同日まで)に、建替え前の家屋が滅失した場合に限る。

イ 建替え後の住宅の所在地が不燃化特区として指定された日から平成32年12月31日(制度要綱第8条の規定による不燃化特区の指定の取消しがあった場合にあっては、当該

取消の日)までの間に新築された住宅であること。

ウ 耐火建築物(建築基準法(昭和25年法律第201号)第2条第9号の2に該当する建築物をいう。)又は準耐火建築物(同条第9号の3に該当する建築物をいう。)であること。

エ 新築された日の属する年の翌年の1月1日(当該新築された日が1月1日である場合には、同日)において、建替え前の家屋が滅失した日の属する年の1月1日における当該家屋の所有者と、同一の者が所有する住宅であること。ただし、次のいずれかに該当する場合は、同一とみなす。

(ア) 建替え前の家屋の所有者である法人の合併後の法人が建替え後の住宅の所有者となる場合

(イ) 建替え後の住宅の所有形態が建替え前の家屋の所有者の持分を含む共有となる場合

(ウ) 建替え後の住宅の所有者が建替え前の家屋の所有者の親族(民法(明治29年法律第89号)第725条に規定する「親族」をいう。)であり、建替え前の家屋又は建替え後の住宅において建替え前の家屋の所有者と同居している場合

ここでいう同居とは、構造上独立的に区画された一の部分において、共に居住していることをいう

(エ) 第一種市街地再開発事業又は防災街区整備事業の施行に係る土地に建築されていた建替え前の家屋について権利を有する者(権利変換期日の属する年の1月1日における当該家屋の所有者又は相続人に限る。)が、建替え後の住宅を所有している場合

(オ) 第二種市街地再開発事業の施行に係る土地に建築されていた建替え前の家屋を契約又は収用により当該事業の施行者に取得された者(管理処分計画の認可の公告日の属する年の1月1日における当該家屋の所有者又は相続人に限る。)が、建替え後の住宅を所有している場合

オ 新築された住宅について、建築基準法第7条又は第7条の2に基づく検査済証(以下「検査済証」という。)の交付を受けていること。

(2) (1)の住宅について、減免の対象となる戸数(共同住宅又は共同住宅を有する併用住宅(以下「共同住宅等」という。)であって区分所有に係る住宅以外の住宅であるもの(以下「一般共同住宅」という。)にあつては、人の居住の用に供するために独立的に区画された一部分を1戸とする。以下同じ。)又は棟数は、次のとおりとする。

ア 建替え前の家屋が人の居住の用に供する部分を有する家屋である場合は、以下のとおりとする。

(ア) 人の居住の用に供する部分を有する一般共同住宅以外の家屋に代えて、一般共同住宅以外の住宅に建て替えた場合は、建替え前の家屋1戸(独立的に区画された一部分をいう。以下同じ。)に対し、1戸とする。

(イ) 人の居住の用に供する部分を有する一般共同住宅以外の家屋に代えて、一般共同住宅に建て替えた場合は、建替え前の家屋1戸に対し、1戸とする。

(ウ) 一般共同住宅に代えて、一般共同住宅以外の住宅に建て替えた場合は、建替え前の家屋1棟に対し、1戸とする。

(エ) 一般共同住宅に代えて、一般共同住宅に建て替えた場合は、建替え前の家屋1棟に対

し、1棟とする。ただし、建替え前の戸数（建替え前の一般共同住宅のうち、人の居住の用に供する部分を有する独立的に区画された一の部分の数をいう。以下同じ。）と同一の戸数を限度とする。

なお、建替え前の一般共同住宅の戸数が不明な場合には、当該一般共同住宅の住宅部分の床面積を40㎡で除した数をもって建替え前の戸数とみなして差し支えない。

イ 建替え前の家屋が人の居住の用に供する部分がない家屋である場合は、建替え前の家屋1棟（区分所有に係る家屋であった場合は1戸）に対し、1戸とする。

ウ 不燃化住宅減免に使用した建替え前の家屋については、さらに、耐震化のための建替え又は改修を行った住宅に対する固定資産税及び都市計画税の減免要綱（平成20年12月26日20主税第320号）及び耐震化のための建替え又は改修を行った住宅に対する固定資産税及び都市計画税の減免について（通達）（平成20年12月26日20主資第339号）に基づく減免（以下「耐震住宅減免」という。）に使用することはできない。

エ 一般共同住宅に代えて一般共同住宅に建て替え、不燃化住宅減免の適用を受けた場合には、建替え後の一般共同住宅に、不燃化住宅減免を適用した戸数を超える残余の戸数がある場合については、当該残余の戸数について、当該不燃化住宅減免に使用した建替え前の家屋以外の家屋（昭和57年1月1日以前から特別区の存する区域内に所在する家屋に限る。）を建替え前の家屋とする耐震住宅減免を適用することは可能である。

(3) 不燃化住宅減免は、人の居住の用に供する部分にのみ適用する。

第3 地方税法に基づく減額と不燃化住宅減免との関係

1 地方税法（昭和25年法律第226号）附則第15条の6から第15条の8までに規定する固定資産税の減額（以下「新築住宅減額」という。）では、床面積などの要件が定められているが、不燃化住宅減免ではそれらの要件を問わず前記第2の住宅として認定しうるものは減免対象とする。

2 新築住宅減額の適用を受ける住宅に係る固定資産税については、新築住宅減額を適用した後の税額に対して不燃化住宅減免を適用する。

なお、都市計画税については新築住宅減額が適用されない。

第4 減免割合

固定資産税等（新築住宅減額が適用される住宅については、新築住宅減額適用後の税額とする。）の10割とする。

第5 不燃化住宅減免税額の算出

1 減免税額

固定資産税	$\text{当初税額} \times \text{減免割合} - \text{減額税額} \times \frac{\text{減免減額該当床面積}}{\text{減額該当床面積}}$
都市計画税	$\text{当初税額} \times \text{減免割合}$

なお、ここでいう減免割合は、 $\frac{\text{減免該当床面積}}{\text{家屋総床面積}}$ である。

また、ここでいう減免減額該当床面積は、減免の対象となる床面積のうち減額の適用がある部分の床面積である。

2 減免税額算出にあたっての留意事項

(1) 併用住宅にあつては、独立的に区画された家屋の一の部分の床面積のうち人の居住の用に供する部分の床面積（共用部分があるときには、その部分は（2）と同様とする。）を減免該当床面積とする。

(2) 共同住宅にあつては、共用部分があるときは、その部分の床面積をこれを共用すべき独立的に区画された各部分の床面積の割合により配分して、それぞれの各部分の床面積に算入した後の面積を減免該当床面積とする。

(3) 区分所有に係る家屋における不燃化住宅減免の認定は、各専有部分（共用部分があるときは、あん分した面積を加算した後の面積とする。）ごとに行うものであるが、賦課期日現在、一部が分譲されている場合の未分譲部分については、未分譲の各部分を各個の専有部分として取り扱う。

また、同一の者が一棟内に別個に登録した2以上の専有部分を所有している場合も、別個の専有部分として認定する。

(4) 区分所有する目的で建築された住宅で、賦課期日現在において、全てが未分譲となっているため、区分所有登記が行われていない住宅については、区分所有に係る家屋以外の共同住宅として取り扱う。

第6 減免対象期間

- 1 建替え後の住宅に対して固定資産税等が新たに課されることとなった年度から5年度分限り減免する。
- 2 建替え時に住宅として不燃化住宅減免が適用されていた家屋が、その後に増改築されて住宅以外となった場合には、当該年度の翌年度以降の各年度については減免を適用しない。
- 3 建替え時に住宅以外として不燃化住宅減免が適用されなかった家屋が、その後に増改築されて住宅となった場合には、減免の対象とならない。
- 4 建替え時に住宅として不燃化住宅減免が適用されていた家屋が、その後に増改築がなされ、その増改築部分を含めた一棟全体が住宅である場合には、増改築前の既存の住宅に適用している減免の残余の年度分限り、増改築部分についても減免を適用する。

第7 認定時期等

- 1 不燃化住宅減免は、減免申請書の提出時の状況ではなく、賦課期日現在の状況によって判断するものとする。

これは、新築住宅減額が、その適用の有無により減免額が異なるなど、不燃化住宅減免と密接に関係していることを考慮したものである。

- 2 不燃化住宅減免は、年度を単位として減免することとし、減免の適用を受けている年度の途

中において、住宅以外の用途へ変更したことにより不燃化住宅減免の適用を受けられなくなった場合でも、その年度分に限り減免を継続する。

第8 事務処理

1 減免申請

(1) 不燃化住宅減免の適用の可否は、所有者から「固定資産税減免申請書」(東京都都税条例施行規則(昭和25年東京都規則第126号)別記第146号様式。以下「減免申請書」という。)が提出された場合に決定するものである。

(2) 不燃化住宅減免の申請にあつては、減免申請書に次の書類を添付させるものとする。

ア 滅失及び新築家屋の登記事項証明書(未登記の場合は証明できる書類)

イ 戸籍謄本・住民票等(第2・2(1)エただし書きによる場合)

ウ 検査済証(写)又は住宅の品質確保の促進等に関する法律第5条第1項に規定する住宅性能評価書(建設された住宅について評価したものに限る。)(写)

エ 建築確認申請書(写)

オ 建替え前の家屋の戸数を判断できる資料等(第2・2(2)ア(エ)による場合)

カ 権利変換計画書(写)(第2・2(1)エ(エ)による場合)

キ 管理処分計画書(写)(第2・2(1)エ(オ)による場合)

ク 遺言書又は遺産分割協議書(写)(相続人であることの確認。)

(3) 不燃化住宅減免の適用を受けた住宅については、その後の年度の賦課期日において引き続き住宅であるものは、減免申請書を徴しなくても差し支えない。

なお、住宅以外の用途に変更することにより、不燃化住宅減免の対象とならなくなった場合には、不燃化住宅減免を受けていた家屋の所有者は、その旨を申告しなければならない(東京都都税条例(昭和25年東京都条例第56号。以下「都税条例」という。)第134条第4項)。

2 不燃化住宅減免の適用に係る決定事務

不燃化住宅減免の可否の決定は、減免申請ごとに行う。

提出された減免申請書に基づき、添付資料の内容について審査・認定を行い、減免の可否を決定する。決定に当たっては、資産評価係に協議するものとする。

新たに減免決定を行った決議書等の文書については、減免終了(取消)後7年間保存しておくこと。

なお、継続して不燃化住宅減免を行う場合については、家屋軽減額等対象一覧表を基に減免の管理を行うこととし、継続減免管理台帳等の作成を要しない。

3 電算システムへの入力

不燃化住宅減免に係る電算システム対応については、別途通知する。

4 減免決定通知等

(1) 不燃化住宅減免を適用の結果、納付税額が発生せず、かつ、他に課税物件がない納税者については、減免適用期間中は納税通知書及び減免決定通知書を送付しない。これらの納税義務者に対しては、別途、不燃化住宅減免を適用した物件の明細等を記載したお知らせ文書を

送付する。

(2) 前記(1)以外のものについては、納税通知書に添付する課税明細書に本減免を適用している旨の印字をして通知する。

5 減免の適用除外

不燃化住宅減免の適用を受けた住宅(第2・2(2)に規定する戸数又は棟数に限る。)については、耐震住宅減免を適用しない。

第9 根拠規定

不燃化住宅減免は、都税条例第134条第1項第4号及び東京都都税条例施行規則第31条第2項並びに都税条例第188条の30の適用による。

第10 適用関係

- 1 不燃化住宅減免は、平成26年度分以降の固定資産税等について適用する。
- 2 不燃化住宅減免は、当該住宅が新築された日の属する年の翌々年(当該新築された日が1月1日であるときには、翌年)の2月末までに申請があった場合に限り、当該住宅について初めて固定資産税等を課する年度分から適用する。
- 3 不燃化住宅減免の適用に当たっては、主税局長へのりん議は要しない。

第11 その他

減免要綱及び本通達について疑義がある場合には、資産税部計画課減免指導係と協議すること。