

公 開

不燃化特区内における老朽住宅除却後の土地に対する
固定資産税及び都市計画税の減免について（通達）

平成25年9月19日
25主資計第291号
資産税部長決定

23区都税事務所長 殿
（固定資産税課）
（固定資産評価課）

主 税 局
資 産 税 部 長
（公 印 省 略）
（資産税部計画課）

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、「不燃化特区内における老朽住宅除却後の土地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124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。）内に所在する老朽建築物（東京都不燃化推進特定整備事業補助金交付要綱（平成25年4月12日25都市整防第49号）第13条に規定する老朽建築物をいう。）である家屋（以下「老朽家屋」という。）が滅失したことにより、小規模住宅用地から非住宅用地へ認定変更された当該家屋の敷地については、当該家屋が滅失した日の属する年の翌年の1月1日を賦課期日とする年度から5年度分に限り、固定資産税及び都市計画税（以下「固定資産税等」という。）の8割に相当する税額を減免することとされている。

（注1）老朽家屋とは、次のいずれかに該当するものである。

- ①特別区の調査によって危険であると認められた昭和56年以前の建築物
 - ②特別区の調査によって危険であると認められ、適正な管理がなされていない建築物
 - ③密集市街地における防災街区の整備の促進に関する法律第13条第1項で規定する延焼防止上危険である木造建築物として国土交通省令で定める基準（「イ、外壁又は軒裏で延焼のおそれのある部分が防火構造でないものであること。又は、ロ、屋根が不燃材料で造られ又はふかれていないものであること。」及び「ハ、建築物の建築面積の敷地面積に対する割合が10分の8を超えるものであること。又は、ニ、建築物の敷地が道路に2メートル以上接していないものであること。」）に該当する木造建築物
- （注2）老朽住宅とは、老朽家屋のうち人の居住の用に供する家屋（当該家屋の床面積に対する人の居住の用に供する部分の床面積の割合が4分の1以上であるもの）に該当するものである。

第2 減免対象となる土地

減免要綱に定める固定資産税等の減免（以下「老朽住宅除却土地減免」という。）の対象となる土地とは、次の要件の全てに該当するものをいう。

- 1 不燃化特区内に所在する老朽家屋が、当該家屋の所在地が不燃化特区に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）までの間に滅失した場合における当該家屋の敷地の用に供されていた土地であること。
- 2 老朽家屋の敷地の用に供されていた土地で、当該家屋が滅失した日（以下「滅失日」という。）の属する年の1月1日を賦課期日とする年度（以下「滅失年度」という。）分の固定資産税等について、地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）第349条の3の2第2項及び第702条の3第2項の規定の適用を受けたものであること。
- 3 滅失年度の翌年度から当該滅失日の属する年の1月1日の翌日から起算して5年を経過する日を賦課期日とする年度までの各年度（以下「適用対象年度」という。）に係る賦課期日において、家屋の敷地の用に供されている土地以外の土地（非住宅用地（法第349条の3の2第1項に規定する住宅用地以外の宅地をいう。）に限る。）であること。
- 4 老朽家屋の敷地の用に供されていた土地が、防災上有効な空地として適正に管理されていることについて、適用対象年度に係る賦課期日後において、特別区長が証明したものであること。
- 5 適用対象年度に係る賦課期日において、老朽家屋の敷地の用に供されていた土地の滅失年度に係る賦課期日における当該土地の所有者（登記簿又は土地補充課税台帳に所有者として登記又は登録されている所有者をいう。以下同じ。）が、引き続き所有しているものであること（①当該土地の一部について所有者が変更された場合、変更されなかった部分を含む。②当該土地の共有者の一部が変更された場合、変更されなかった共有者の変更前の持分を含む。③共有持分が変更された場合、滅失年度に係る賦課期日の持分を上限とする変更前の持分を含む。）。

なお、当該所有者から次に掲げる者が当該土地を取得した場合には、引き続き所有しているものとみなす。

- （1）当該所有者が個人である場合において、その者について相続があったときにおけるその者

の相続人

- (2) 当該所有者が法人である場合において、当該法人が合併により消滅したときにおけるその合併に係る合併後存続する法人若しくは合併により設立された法人又は当該法人が分割したときにおけるその分割に係る法人税法（昭和40年法律第34号）第2条第12号の3に規定する分割承継法人

- 6 地目を宅地として認定している土地であること。登記地目と現況地目が相違する場合は、現況地目により判断すること。

第3 減免割合

老朽住宅除却土地減免に係る減免割合は、固定資産税等の額（老朽家屋の敷地の用に供されていた土地で、滅失年度分の固定資産税等について法第349条の3の2第2項及び第702条の3第2項の規定の適用を受けた面積に相当する部分に係る税額に限る。）の8割とする。

第4 減免対象期間

減免は、第2に該当する土地に対し、老朽家屋が滅失した日の属する年の翌年の1月1日を賦課期日とする年度から5年度分に限り行う。ただし、第2・3又は5の要件のいずれかに該当しないこととなった場合には、当該該当しないこととなった日の属する年の1月1日（当該該当しないこととなった日が1月1日である場合は、当該日の属する年の前年の1月1日）を賦課期日とする年度まで行うものとする。

第5 減免の認定時期等

- 1 老朽住宅除却土地減免は、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し、年度を単位として減免する。

これは、土地の用地認定が賦課期日を基準日としていることとの均衡から特例的に取り扱うものである。

ただし、土地が適正に管理されている旨を特別区長が証する書類（書類の名称のいかんを問わない。以下「適正管理証明書」という。）の内容については、賦課期日現在の状況でなくても差し支えない。

- 2 老朽住宅除却土地減免の適用を受けた土地について、その後、第2・3又は5の要件のいずれかに該当しないこととなった場合であっても、その年度分に限り減免を継続する。

第6 減免の適用除外

老朽住宅除却土地減免の適用を受けた土地（当該適用を受けた面積に限る。）に係る各年度分の固定資産税等については、小規模非住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税の減免要綱（平成14年3月29日13主税税第509号）及び小規模非住宅用地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14年3月29日13主資計第427号）に基づく減免を適用しない。

第7 事務処理

1 減免申請

- (1) 老朽住宅除却土地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) 老朽住宅除却土地減免は、減免の適用を受けようとする各年度分の固定資産税等の第一期分の納期限までに、減免申請書を提出し、かつ、適正管理証明書の添付がある場合に限り、適用する。

{参考} 特別区が行う事務

- ①老朽家屋の認定
 - ②賦課期日後、所有者等からの申請を受け、老朽家屋滅失後の更地の適正管理について現地確認
 - ③減免申請期限までに所有者等へ適正管理証明書の交付（適正管理証明の単位は1筆）
 - ④老朽家屋滅失後の更地を巡回し、適正管理について指導
- (3) 土地を2人以上の者で共有している場合、共有者の1人から減免申請書の提出があった場合には、共有者全員から申請があったものとして受理して差し支えない。
- ### 2 老朽住宅除却土地減免の適用に係る決定事務

老朽住宅除却土地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、老朽家屋滅失後の更地が小規模住宅用地から非住宅用地に認定変更されたか、適正管理証明書の有無、当該土地の所有状況に変更はないか等、第2に掲げる要件に該当するか否かについて審査・認定を行い、減免の可否を決定する。決定に当たっては、土地係に協議するものとする。

減免の状況は、別に定める様式により管理する。

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。

3 継続減免手続

減免申請書は、減免の決定を行った年度の翌年度以降、毎年度提出させることとし、減免内容の変更の有無について確認する。

4 電算システムへの入力

老朽住宅除却土地減免に係る電算システム対応については、別途通知する。

第8 根拠規定

老朽住宅除却土地減免は、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9 適用関係

- 1 老朽住宅除却土地減免は、平成26年度分以降の固定資産税等について適用する。

2 老朽住宅除却土地減免の適用に当たっては、主税局長へのりん議を要しない。

第10 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。