26−04 老朽

不燃化特区内に住宅の敷地をお持ちの方へ

防災上危険な老朽住宅等を除却した更地にかかる固定資産税・都市計画税の減免のご案内

住宅の敷地については、その税負担を軽減する目的から、特例措置が設けられています。
賦課期日（１月１日）現在、土地の上に住宅が存在しない場合は、住宅の敷地と認められないため、この特例措置を受けることができなくなります。

不燃化特区内では、防災上危険な老朽住宅等の除却を支援するため、老朽住宅等を取り壊した後の更地が、減免の要件を満たす場合には、土地にかかる固定資産税・都市計画税を最長５年度分、住宅の敷地並みの税額に軽減します！

減免要件

減免要件の変更に伴い、経過措置が設けられています。裏面もご覧ください。

次の（１）、（２）の両方に該当する場合、老朽住宅等除却後の土地について減免されます。
なお、減免を受けるためには、毎年６月30日までに減免の申請をする必要があります。
※詳しくは裏面「減免の手続」をご覧ください。

（１）取壊した住宅について

□ 耐用年限（減価償却資産の耐用年数等に関する省令別表第１に定める耐用年数）の３分の２を超過している老朽建築物であること

・耐用年数（例）
木造の住宅：耐用年数22年、軽量鉄骨造（骨格材肉厚３㎜超４㎜以下）の住宅：耐用年数27年
・除却費の助成を受けずに老朽住宅を自費で除却する場合でも、老朽建築物に該当すれば減免の対象になります。
・不燃化特区制度における無接道敷地等解消のために区の助成等を受けて取り壊した住宅については、耐用年限の要件を満たさない場合も対象となることがあります。

□ 不燃化特区に指定された日から令和13年３月31日までの間に取り壊されていること

（２）取壊した後の土地について

□ 住宅の取壊しにより、土地の認定が小規模住宅用地から非住宅用地に変更されたこと
□ 防災上有効な空地として、適正に管理されていると区から証明されていること
（家屋等の建設工事に着工している場合等は防災上有効な空地として認められません。）
□ 住宅を取壊した日における土地所有者が、減免を受けようとする年の１月１日時点において、引き続き所有していること

減免される割合

■ 住宅を除却した後の土地※にかかる固定資産税・都市計画税額の８割
（小規模住宅用地並みに軽減されます。）
※ただし、小規模住宅用地から非住宅用地に認定変更された面積に限ります。

東京都主税局 https://www.tax.metro.tokyo.lg.jp/

減免される期間

■　老朽住宅等を除却した翌年度から最大５年度分
※ただし、次の①～③のいずれかに該当した場合は、減免要件を満たさなくなるため、翌年度からの税額は、減免適用のない非住宅用地の税額になります。
①　更地として認められない場合　（例）家屋の建築・建設工事に着工
貸し駐車場など収益事業に活用
②　土地の管理を放棄している場合（例）除却後の土地に雑草が繁茂している
③　土地の所有者が変更された場合（例）売買等により所有権が移転

減免の手続

■　減免を受けるためには、「固定資産税減免申請書」に必要事項を記入の上、土地の所在する区にある都税事務所に毎年減免の申請をする必要があります。
①　申請期限
減免を受けようとする年度の固定資産税・都市計画税の第一期分の納期限（通常、６月30日）まで
②　添付書類
除却後の更地を適正に管理していることを証する区の証明書

■　区の証明書は、毎年１月１日以降、①証明の対象となる土地の所在を証する書類（前年度分の固定資産税・都市計画税の課税明細書や土地の登記事項証明書など）、②建物の除却年月日を証する書類（建物の登記事項証明書又は解体証明書など）、③その他必要な書類を添えて、各区役所の担当窓口に申請してください。

減免要件の変更に伴う経過措置

令和３年４月から減免要件が変更となったことに伴い、一定期間、経過措置が設けられました。次の（１）（２）の両方に該当する場合についても、減免の対象となります。

（１）取壊した住宅について

□　区から防災上危険な老朽建築物であると認定を受けていること

区に老朽建築物除却費助成を申請すると、区が認定を行います。除却費の助成を受けずに老朽住宅を自費で除却する場合でも、除却前に区に申請し、区から老朽建築物の認定を受けていれば減免の対象になります。
（助成制度がない区もあります。詳しくは各区の担当窓口にお問合せください。）

□　不燃化特区に指定された日から令和４年３月31日までの間に取り壊されていること

（２）取壊した後の土地について

□　住宅の取壊しにより、土地の認定が小規模住宅用地から非住宅用地に変更されたこと
□　防災上有効な空地として、適正に管理されていると区から証明されていること
（家屋等の建設工事に着工している場合等は防災上有効な空地として認められません。）
□　住宅を取壊した年の１月１日時点の土地所有者が、減免を受けようとする年の１月１日時点において、引き続き所有していること

減免手続きについては、23区内の各都税事務所までお問合せください。
適正管理の証明については、各区役所の担当窓口へお問合せください。