

～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の除却を支援するため、老朽住宅を取壊した後の更地が、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

次の（１）、（２）の両方に該当する場合、老朽住宅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

- ① 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3mm超4mm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。

※ 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場合を含む

- ② 不燃化特区に指定された日から令和8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。

## 減免される期間

- 老朽住宅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  
コインパーキング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、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  
(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、必要な書類を添えて、区役所の担当窓口に申請してください。

※ 申請期限は、第一期分の納期限までですが、お早めにご提出ください。  
3月20日頃までにご提出いただいた場合は、6月に送付する納税通知書は減免を適用した税額でお知らせします。

## 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
- 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

## ＜お問合せ先＞

- 減免の手続について  
東京都荒川都税事務所 固定資産税課 固定資産税班 TEL03-3802-8116
- 老朽家屋の認定、更地の適正管理証明について  
荒川区役所 防災都市づくり部 住まい街づくり係  
TEL03-3802-3111