

20主資計第339号

平成20年12月26日

(改正 平成21年 4月17日21主資計第 39号)

(改正 平成22年 3月29日21主資計第467号)

(改正 平成25年 4月 1日25主資計第 14号)

(改正 平成26年11月 7日26主資計第319号)

(改正 平成28年 3月30日27主資計第558号)

(改正 平成29年 3月31日28主資計第552号)

公 開

各都税事務所長 殿

(固定資産税課)

(固定資産評価課)

主 税 局 長

(公印省略)

(資産税部計画課)

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)

住宅の耐震化促進を税制面から支援し、災害に強い東京を実現するため、「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日付
20主税第320号知事決定。以下「減免要綱」という。)が定められた。

については、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。

記

第1 減免要綱の要旨

耐震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3年度分、耐震改修(地震に対する安全
性の向上を目的とした増築、改築、修繕又は模様替をいう。以下、同じ。)を行った住宅について
は、改修工事の翌年の1月1日を賦課期日とする年度から最長3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「耐震住宅減免」という。）の対象となる住宅は、平成21年1月2日から平成30年3月31日までの間に耐震化のための建替えを行った住宅及び平成20年1月2日から平成30年3月31日までの間に耐震改修を行った住宅（政令で定める基準に適合することにつき総務省令で定めるところにより証明された住宅（以下「耐震基準適合住宅」という。）又は政令で定める認定長期優良住宅に該当することとなった住宅（以下「特定耐震基準適合住宅」という。））である。

1 耐震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、週末を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二分の一以上であること。

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二分の一以上であること。

(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 耐震化のための建替えを行った住宅について

(1) 耐震化のための建替えを行った住宅（以下「建替住宅」という。）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 昭和57年1月1日以前から所在する家屋（住宅以外の家屋を含む。）が滅失し、当該家屋（以下「建替え前の家屋」という。）に代えて新築された住宅（以下「建替え後の住宅」という。）であること。

イ 建替え前の家屋の滅失の日の前後各1年以内に新築された住宅であること。ただし、建替え前の家屋の滅失の日の翌日から1年以内に建築主事又は指定確認検査機関に建築基準法第6条又は第6条の2に基づく建築確認申請書（以下「建築確認申請書」という。）が提出されている場合には、1年以内に新築があったものとみなす。

ウ 平成21年1月2日から平成30年3月31日までの間に新築された住宅であること。

エ 建替え前の家屋とともに特別区の存する区域内に所在する住宅であること。

オ 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日であるときには、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

カ 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の部分を1戸とする。以下同じ。）又は棟数は、次のとおりとする。

ア 建替え前の家屋が住宅である場合は、以下のとおりとする。

（ア）一般共同住宅以外の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戸に対し、1戸とする。

（イ）一般共同住宅以外の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住宅戸数とみなして差し支えない。

イ 建替え前の家屋が住宅以外の家屋である場合は、建替え前の家屋1棟に対し、1戸とする。

（3）建替住宅に対する減免は、人の居住の用に供する部分にのみ適用する。

3 耐震改修を行った住宅について

（1）耐震改修を行った住宅（以下「改修住宅」という。）とは、次の要件の全てに該当するものをいう。

ア 昭和57年1月1日以前から所在する家屋であること。

イ 平成20年1月2日から平成30年3月31日までの間に耐震改修が完了していること。

ウ 当該耐震改修に要した費用の額が50万円を超えていること。

- なお、共同住宅等においては、1戸あたりの費用の額が50万円を超えていること。
- (2) 改修住宅に対する減免は、人の居住の用に供する部分（1戸あたりの床面積が120㎡を超える場合には、120㎡相当分まで）にのみ適用する。

第3 地方税法に基づく減額と耐震住宅減免との関係

- 1 地方税法（以下「法」という。）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、建替住宅に対する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得るものは減免対象とする。
- 2 新築住宅減額又は法附則第15条の9第1項若しくは法附則第15条の9の2第1項に規定する固定資産税の減額（以下「耐震減額」という。）の適用を受ける住宅に係る固定資産税については、新築住宅減額又は耐震減額を適用した後の税額に対して耐震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及び耐震減額が適用されない。

第4 減免割合

耐震住宅減免に係る固定資産税等の減免割合は、次に定める割合とする。

- 1 建替住宅について
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）の10割とする。
- 2 改修住宅について
固定資産税等（耐震減額が適用される住宅については、耐震減額の適用後の税額）の10割とする。

第5 耐震住宅減免税額の算出

1 建替住宅の場合の減免税額

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、 $\frac{\text{減免減額該当床面積}}{\text{減額該当床面積}}$ である（後記2においても同様とする。）。

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 改修住宅の場合の減免税額

固定資産税	$\text{当初税額} \times \text{減免割合} - \text{減額税額}$
都市計画税	$\text{当初税額} \times \text{減免割合}$

3 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（改修住宅の場合は1戸あたり120㎡までとする。）。
- (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（改修住宅の場合は1戸あたり120㎡までとする。）。
- (3) 区分所有に係る家屋における耐震住宅減免の認定は、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、すべ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 建替住宅については、新築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3年度分に限り減免する。
- 2 改修住宅については、耐震改修が完了した日に応じ、当該完了日の属する年の翌年の1月1日（当該耐震改修が完了した日が1月1日である場合には、同日）を賦課期日とする年度から下記の年度分に限り減免する。
 - (1) 平成20年1月2日から平成21年12月31日までの間に耐震改修が完了した住宅は3年度分とする。
 - (2) 平成22年1月1日から平成24年12月31日までの間に耐震改修が完了した住宅は2年度分とする。
 - (3) 平成25年1月1日から平成30年3月31日までの間に耐震改修が完了した住宅は1年度分（当該耐震基準適合住宅又は当該特定耐震基準適合住宅が当該耐震改修が完了する直前に建築物の耐震改修の促進に関する法律（平成7年法律第123号）第5条第3項第2号に規定する通行障害既存耐震不適格建築物（同法第7条第2号又は第3号に掲げる建築物であるものに限る。）であった場合には2年度分）とする。
- 3 建替え及び耐震改修時に住宅として耐震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。
- 4 建替え及び耐震改修時に住宅以外として耐震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。
- 5 建替え時に住宅として耐震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に限り、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 耐震住宅減免は、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、新築住宅減額及び耐震減額が、その適用の有無により減免額が異なるなど、耐震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 耐震住宅減免は、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耐震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) 耐震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別記第146号様式)又は「固定資産税減額申告書兼減免申請書」(施行規則別記第147号様式その4)(以下これらを「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) 耐震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 建替えについて

(ア) 滅失及び新築家屋の登記簿謄本(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)オ 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)(第2・2(1)イ ただし書きによる場合)

(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)

イ 耐震改修について

耐震減額と同様とする。ただし、耐震改修に係る固定資産税等の減額申告書を提出している場合は書類の添付を省略することができるものとする。

- (3) 耐震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、耐震住宅減免の対象とならなくなった場合には、耐震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。

2 耐震住宅減免の適用に係る決定事務

耐震住宅減免の可否の決定は、減免申請毎に行う。

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、資産評価班及び土地班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

くこと。

なお、継続して耐震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、継続減免調査票の作成を要しない。

3 通行障害既存耐震不適格建築物の認定方法

認定方法は、耐震減額と同様とするため、「耐震基準適合住宅に係る固定資産税の減額について（通達）」（平成26年10月15日付26主資固第109号資産税部長通達）を参照すること。

4 電算システムへの入力

耐震住宅減免に係る電算システム対応については、別途通達する。

5 減免決定通知等

(1) 耐震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、耐震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)以外の者については、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。

6 その他

本減免に係る事務処理の詳細については、別途通達する。

第9 根拠規定

耐震住宅減免は、東京都都税条例第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項並びに東京都都税条例第188条の30の適用による。

第10 適用関係

1 耐震住宅減免は、平成21年度分以降の固定資産税等について適用する。

2 建替住宅に対する減免は、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 改修住宅に対する減免は、当該耐震基準適合住宅又は当該特定耐震基準適合住宅に係る耐震改修が完了した日から3月以内に申請があった場合に限り、耐震改修が完了した日の属する年の翌年の1月1日(耐震改修が完了した日が1月1日である場合には、同日)を賦課期日とする年度分から適用する。ただし、3月以内に申請がされなかったことについてやむを得ない理由があると認められる場合は3月を超えて申請ができる。

なお、平成28年1月1日から同年3月31日までの間に耐震改修が完了した家屋に限り、平成28年6月30日までに申請があった場合は耐震改修が完了した日から3月以内に申請があったものとみなし、平成29年度分(当該耐震改修が完了した日が平成28年1月1日である場合は、平成28年度分)の固定資産税等について適用する。

4 耐震住宅減免の適用にあたっては、主税局長のりん議を要しない。

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班と協議すること。