

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、特別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、この特別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

■ 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。

なお、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。

■ 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

・耐用年数の3分の2（例）

木造の住宅：約15年、軽量鉄骨（骨格材肉厚3mm超4mm以下）の住宅：18年

■ 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

(裏面に続く)

減免される期間

- 老朽住宅を除却した翌年度から最長5年度分

※ただし、次の①から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

- 区の証明書については、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登記事項証明書(土地)など)、②建物の除却年月日を証する書類(登記事項証明書(建物)又は解体証明書など)、③その他必要な書類を添えて、区役所の担当窓口申請してください。

【お問い合わせ先】

◆減免手続きについて

足立都税事務所 固定資産税課 固定資産税班
電話 03-5888-6211 (代表)

◆老朽家屋の認定、更地の 適正管理の証明について

足立区役所 建築防災課 不燃化推進係
電話 03-3880-6269 (直通)

FAX 03-3880-5615

メールアドレス kenchiku-bousai@city.adachi.tokyo.jp