

## 宝塚市老朽危険家屋除却後の土地に対する固定資産税の減免に関する条例（案）の解説

### （目的）

第1条 この条例は、地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）第367条の規定に基づき、老朽危険家屋を除却した後の土地に対する固定資産税の減免を行うことにより、老朽危険家屋の除却を促進し、市民の安全・安心の確保及び住環境の改善を図ることを目的とする。

### 【趣旨】

本条は、この条例の目的を定めたものです。

### 【解釈】

住宅用地に係る固定資産税については、地方税法の規定により税負担の軽減措置（住宅用地の特例）が適用されていますが、住宅を取り壊して更地にした場合、住宅用地の特例が適用されなくなり税負担が上昇することが、老朽化した住宅が長期間にわたり放置されている要因となっています。

本条例は、老朽危険家屋と認定された場合に、住宅取り壊しによる土地の税負担上昇を申請により減免することにより、老朽危険家屋の除却を促進し、市民の安全・安心及び住環境の改善を図ることを目的としています。

### 地方税法（抜粋）

#### （固定資産税の減免）

第367条 市町村長は、天災その他特別の事情がある場合において固定資産税の減免を必要とすると認める者、貧困に因り生活のため公私の扶助を受ける者その他特別の事情がある者に限り、当該市町村の条例の定めるところにより、固定資産税を減免することができる。

### 宝塚市市税条例（抜粋）

#### （固定資産税の減免）

第64条 市長は、次の各号のいずれかに該当する固定資産のうち、必要があると認めるものについては、その所有者又は使用者に対して課する固定資産税を減免する。

- （1） 貧困により生活のため公私の扶助を受ける者の所有する固定資産
- （2） 公益のために直接専用する固定資産（有料で使用するものを除く。）
- （3） 市の全部又は一部にわたる災害又は天候の不順により著しく価値を減じた固定資産
- （4） 前3号に掲げるもののほか、特別の事由があるもの

2・3 （略）

(定義)

第2条 この条例において、次の各号に掲げる用語の意義は、当該各号に定めるところによる。

- (1) 老朽危険家屋 家屋の老朽度に係る認定の申請を行った家屋で、別表に掲げる家屋の老朽度の判定基準による各評点の合計点数が50点を超え、認定を受けたものをいう。
- (2) 老朽危険家屋所在地 老朽危険家屋の所在する土地をいう。
- (3) 所有者 宝塚市市税条例（昭和29年条例第32号）第53条第2項に規定する所有者をいう。

【趣旨】

本条は、この条例で用いる用語の定義を定めたものです。

【解説】

- 1 「老朽危険家屋」とは、家屋の老朽度に係る認定申請を行い、審査の結果、下記の表に掲げる家屋の老朽度の判定基準による各評点の合計点数が50点を超え、認定を受けた家屋をいいます。なお、認定結果に不服がある場合、申請者は宝塚市長に対して審査請求をすることができます。

家屋の老朽度の判定基準			評点
構造の腐朽又は破損の程度	(1) 床	ア 根太落ちがあるもの	10
		イ 根太落ちが著しいもの又は床が傾斜しているもの	15
	(2) 基礎、土台、柱又ははり	ア 柱が傾斜しているもの、土台又は柱が腐朽し、又は破損しているもの等小修理を要するもの	25
		イ 基礎に不同沈下のあるもの、柱の傾斜が著しいもの、はり腐朽し、又は破損しているもの、土台又は柱の数箇所に腐朽又は破損があるもの等大修理を要するもの	50
		ウ 基礎、土台、柱又ははりの腐朽、破損又は変形が著しく崩壊の危険のあるもの	100
	(3) 外壁又は界壁	ア 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、下地の露出しているもの	15
		イ 外壁又は各戸の界壁の仕上材料の剥落、腐朽又は破損により、著しく下地の露出しているもの又は壁体を貫通する穴を生じているもの	25
	(4) 屋根	ア 屋根ぶき材料の一部に剥落又はずれがあり、雨もりのあるもの	15
		イ 屋根ぶき材料に著しい剥落があるもの、軒の裏板、たる木等が腐朽したもの又は軒のたれ下がったもの	25
ウ 屋根が著しく変形したもの		50	
防火上又は避難上の構造の程度	(1) 外壁	ア 延焼のおそれのある外壁があるもの	10
		イ 延焼のおそれのある外壁の壁面数が3以上あるもの	20
	(2) 屋根	屋根が可燃性材料でふかれているもの	10
道路等の通行人又は隣接地に対する影響	外壁又は屋根等	外壁、屋根材が道路又は隣接地に落下する等敷地外に被害を及ぼすおそれのあるもの	50
その他		街並みの景観を著しく害する等特別な配慮が必要なもの	15

備考 当該家屋が通学路に面している場合は、各評点の合計点数に1.5を乗ずる。

家屋の老朽度の認定基準については、住宅地区改良法施行規則（昭和35年建設省令第10号）における住宅の不良度の測定方法等に使用する同規則別表第1の構造の腐朽又は破損の程度を参考にします。

また、通学路に面する家屋の認定においては、安全・安心のため、各評点の合計点に1.5を乗ずることとしています。

- 2 「所有者」とは、登記簿又は土地補充課税台帳若しくは家屋補充課税台帳に所有者として登記又は登録されている者をいいます。所有者として登記又は登録されている個人が賦課期日（1月1日）前に死亡しているときは、賦課期日において当該土地又は家屋を現に所有している者をいいます。

宝塚市市税条例（抜粋）

（固定資産税の納税義務者等）

第53条 固定資産税は、固定資産（土地、家屋及び償却資産を総称する。以下固定資産税について同じ。）に対し、その所有者（法第343条第1項の所有者及び同条第4項又は第5項により所有者とみなされる者をいう。以下固定資産税について同じ。）に課する。

- 2 前項の所有者とは、土地又は家屋については、登記簿又は土地補充課税台帳若しくは家屋補充課税台帳に所有者（建物の区分所有等に関する法律（昭和37年法律第69号）第2条第3項の専有部分の属する家屋（同法第4条第2項の規定により共用部分とされた附属の建物を含む。）については、当該家屋に係る同法第2条第2項の区分所有者（以下「区分所有者」という。）とする。以下固定資産税について同じ。）として登記又は登録されている者をいう。この場合において、所有者として登記又は登録されている個人が賦課期日前に死亡しているとき、若しくは所有者として登記又は登録されている法人が同日前に消滅しているとき、又は所有者として登録されている法第348条第1項の者が同日前に所有者でなくなっているときは、同日において当該土地又は家屋を現に所有している者をいう。

3～6 （略）

（老朽危険家屋所在地に対する固定資産税の減免）

第3条 固定資産税の減免は、老朽危険家屋の敷地の用に供されていた土地で、当該老朽危険家屋が滅失した日の属する年の1月1日を賦課期日とする年度分の固定資産税について法第349条の3の2の規定による住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例（以下「住宅用地の特例」という。）の適用を受けたものについて行う。

- 2 前項の規定にかかわらず、次の各号のいずれかに該当する場合については、固定資産税の減免の対象としないものとする。

- (1) 老朽危険家屋所在地が、賦課期日現在において営利を目的とする活動に供されている場合  
(2) 老朽危険家屋所在地の所有者が、不正な行為等により虚偽の申請を行った場合

## 【趣旨】

本条は、固定資産税の減免の対象となる土地について定めたものです。

## 【解説】

- 1 住宅用地の特例とは、土地が建物の敷地になっている場合に、住宅1戸につき敷地200㎡までの固定資産税を1/6に、200㎡を超え床面積の10倍までの固定資産税を1/3に軽減する措置（下記条文参照）です。

### 地方税法（抜粋）

（住宅用地に対する固定資産税の課税標準の特例）

第349の3の2 専ら人の居住の用に供する家屋又はその一部を人の居住の用に供する家屋で政令で定めるものの敷地の用に供されている土地で政令で定めるもの（前条（第12項を除く。）の規定の適用を受けるもの及び空家等対策の推進に関する特別措置法（平成26年法律第127号）第14条第2項の規定により所有者等（同法第3条に規定する所有者等をいう。）に対し勧告がされた同法第2条第2項に規定する特定空家等の敷地の用に供されている土地を除く。以下この条、次条第1項、第352条の2第1項及び第3項並びに第384条において「住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第349条及び前条第12項の規定にかかわらず、当該住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の3分の1の額とする。

- 2 住宅用地のうち、次の各号に掲げる区分に応じ、当該各号に定める住宅用地に該当するもの（以下この項において「小規模住宅用地」という。）に対して課する固定資産税の課税標準は、第349条、前条第12項及び前項の規定にかかわらず、当該小規模住宅用地に係る固定資産税の課税標準となるべき価格の6分の1の額とする。

一 住宅用地でその面積が200平方メートル以下であるもの 当該住宅用地

二 住宅用地でその面積が200平方メートルを超えるもの 当該住宅地の面積を当該住宅地の上に存する住居で政令で定めるものの数（以下この条及び第384条第1項において「住居の数」という。）で除して得た面積が200平方メートル以下であるものにあつては当該住宅地、当該除して得た面積が200平方メートルを超えるものにあつては200平方メートルに当該住居の数を乗じて得た面積に相当する住宅用地

- 3 前項に規定する住居の数の認定その他同項の規定の適用に関し必要な事項は、総務省令で定める。

- 2 第2項の固定資産税の減免の対象とならない場合のうち、「営利を目的とする活動」とは、老朽危険家屋を除却した土地を有償で貸し出したり、有料の駐車場として利用したりすることをいいます。

(減免の申請)

第4条 老朽危険家屋所在地の所有者が、老朽危険家屋を除却して固定資産税の減免を受けようとする場合は、第1期の納期限の日までに減免を受けようとする理由を記載した固定資産税減免申請書及び必要書類を市長に提出しなければならない。

【趣旨】

本条は、固定資産税の減免の申請手続きについて規定したものです。

【解説】

固定資産税の減免申請については、市税条例第64条第2項の規定に準じた手続きで行います。

宝塚市市税条例（抜粋）

(固定資産税の減免)

第64条第1項 (略)

2 前項の規定によって固定資産税の減免を受けようとする者は、納期限の日までに、次に掲げる事項を記載した申請書に、その減免を受けようとする事由を証明する書類を添付して市長に提出しなければならない。

- (1) 納税義務者（所有者以外の使用者が納税義務者である場合においては、当該使用者及び所有者）の住所、氏名又は名称及び個人番号又は法人番号（個人番号又は法人番号を有しない者にあつては、住所及び氏名又は名称）
- (2) 土地にあつては、その所在、地番、地目、地積及び価格
- (3) 家屋にあつては、その所在、家屋番号、種類、構造、床面積及び価格
- (4) 償却資産にあつては、その所在、種類、数量及び価格
- (5) 減免を受けようとする事由及び第1項第3号の固定資産にあつては、その被害の状況

3 (略)

(減免の有効期限)

第5条 第3条による固定資産税の減免の期間は、老朽危険家屋を除却したことにより住宅用地の特例が解除される年度から起算して5年度分とする。

【趣旨】

本条は、固定資産税の減免の期間を定めたものです。

【解説】

減免は、住宅用地特例が解除される年度から起算して最長5年度分です。

(減免額の算定方法)

第6条 減免額は、老朽危険家屋所在地に対する住宅用地の特例が解除される年度の賦課期日現在（翌年度からは当該年度の賦課期日現在）における当該老朽危険家屋所在地に係る固定資産税の額と住宅用地の特例の規定に準じて算出した額との差額とする。

**【趣旨】**

本条は、減免額の算定方法を定めたものです。

**【解説】**

評価額が1,500万円の住宅用地（小規模住宅用地）の場合の減免額は、住宅用地の特例が適用されない場合の税額

$$1,500 \text{万円} \times 0.7 = 1,050 \text{万円（課税標準額）}$$

$$1,050 \text{万円} \times 1.4\% = \underline{147,000 \text{円}} \rightarrow A$$

住宅用地の特例が適用される場合の税額

$$1,500 \text{万円} \times 1/6 = 250 \text{万円（課税標準額）}$$

$$250 \text{万円} \times 1.4\% = \underline{35,000 \text{円}} \rightarrow B$$

A - B

$$147,000 \text{円} - 35,000 \text{円} = \underline{112,000 \text{円}} \text{となります。}$$

**（減免期間の終了）**

第7条 減免の期間内において次の各号のいずれかに該当する場合は、第5条の規定にかかわらず、該当すると認められた日の属する年度をもって減免の期間を終了する。

- (1) 老朽危険家屋所在地が専ら人の居住の用に供された場合
- (2) 売買等の理由により、老朽危険家屋所在地の所有者が変更となった場合
- (3) 第3条第2項各号のいずれかに該当することが判明した場合

**【趣旨】**

本条は、減免の期間（5年間）内において減免を終了する事由を定めたものです。

**【解説】**

「老朽危険家屋所在地の所有者が変更となった場合」とは、売買等によるものであり、相続によるものは含みません。

**（委任）**

第8条 この条例に定めるもののほか、この条例の施行に関し必要な事項は、別に市長が定める。

**【趣旨】**

本条は、この条例に規定されている事項の他に、この条例の施行に必要な事項がある場合は、別に市長が定めることを定めたものです。

**附 則**

この条例は、公布の日から施行する。

**【趣旨】**

この条例の施行期日を定めるものです。

**【解説】**

本条例の施行期日は、公布の日とします。