

## 住宅用地関係事務取扱要領

平成 27 年 3 月

平成 28 年 10 月 4 日一部改正

平成 29 年 6 月 13 日一部改正

令和 6 年 3 月 29 日一部改正

令和 7 年 9 月 1 日一部改正

税務部課税課固定資産税グループ

## 目次

第1章	住宅用地の意義	1
第1	住宅の意義等	1
1	住宅の意義	1
2	住宅の判定	1
第2	住宅用地認定のための家屋の取扱い	2
1	家屋の単位	2
2	家屋の単位の認定	2
3	居住部分の床面積の算定	3
4	家屋の階数の算定	4
5	住居の数の認定	6
第3	住宅用地認定のための土地の取扱い	8
1	住宅用地の区分	8
2	土地の単位	9
3	住宅用地に係る地積の算定	9
4	住宅用地に係る制限地積の算定	12
5	小規模住宅用地相当地積の算定	13
第2章	住宅用地の認定に係る特例	14
第1	住宅建替え中の土地に係る特例	14
1	住宅用地の認定基準	14
2	住宅用地の地積の取扱い	15
3	住宅用地の認定時期	15
4	参考	15
第2	複数棟から構成される家屋の敷地である住宅用地の特例	16
1	住宅の認定	16
2	棟ごとの床面積の算定	17
3	敷地の認定	17
4	留意事項	17
第3	被災住宅用地等に係る住宅用地の特例	18
1	特例の趣旨	18
2	特例措置の内容	18
3	特例適用可能な所有者の範囲	19
4	特例を受ける対象地積の範囲	19
5	仮換地等に対するみなし住宅用地特例適用の範囲	21
6	申告書の取扱いについて	22

7	適用年度.....	22
8	運用上の留意点.....	22
第3章	特定空家等に係る土地の取扱いについて.....	24
1	概要.....	24
2	空家法に基づく「勧告」が行われた場合における事務処理.....	24
3	空家法に基づく「勧告」が撤回された場合における事務処理.....	25
4	保存簿冊.....	26
第4章	住宅用地に対する固定資産税の申告の取扱い.....	27
1	申告書の様式.....	27
2	申告書の処理.....	27
3	その他.....	27
第5章	住宅用地調査票の取扱い.....	28
1	総括.....	28
2	作成区分.....	28
3	保存及び管理.....	28
4	記載要領.....	28
5	作成要領.....	29
第6章	住宅用地関係異動処理の取扱い.....	36
1	異動分の把握.....	36
2	実地調査.....	36
3	異動分の処理手順及び処理区分等.....	36
4	異動分に係る点検について.....	38
(別紙1)	住宅用地関係異動処理手順.....	40
(様式1)	被災住宅用地に関する申告書(別紙).....	41
(様式2)	住宅用地調査票 表面.....	42
(様式2)	住宅用地調査票 裏面.....	43

## 第1章 住宅用地の意義

### 第1 住宅の意義等

#### 1 住宅の意義

地方税法（以下「法」という。）第349条の3の2及び第702条の3に規定されている住宅用地に対する固定資産税及び都市計画税（以下「固定資産税等」という。）の課税標準の特例（以下「住宅用地の特例」という。）の適用にあたり、住宅の認定は、居住の用に供することを目的として建築された家屋で、当該家屋に特定人が生活の実態を有しているか否かによって行うものとするが、一時的に需給関係等の理由で当該家屋が未使用の状態にあってもこれを住宅と認定しても差し支えない。

#### 2 住宅の判定

家屋が住宅であるか否かの判定にあたっては、次の例示から類推して、適宜判定すること。

##### (1) 住宅として取り扱うものの例

ア 寄宿舍、寮及び社宅

イ 独身寮の管理人室（管理人が居住している場合）

ウ 住宅と別棟の附属家（物置、納屋、浴室、便所、勉強室及び車庫等）

なお、住宅として取り扱うためには、本屋である住宅に付属し、効用上一体となっていないなければならない。

エ 住宅用家屋で空家のもの（建売住宅及び賃貸住宅等で、賦課期日現在、入居していないもの。売れ残りのものを含む）

オ 老人ホーム等の入所施設で、特定の者が継続して居住の用に供していると確認できるもの（事務所部分等は除く。）

カ 住宅宿泊事業の用に供するもの

##### (2) 住宅として取り扱わないものの例

ア 会社等の保養所及び会館等

イ 簡易宿泊所、ホテル等の一室を継続的かつ長期的に利用しているもの

ウ 展示場のモデルハウス

エ ビジネスマンション、マンスリー（ウィークリー）マンション

ただし、特定の者が継続して居住の用に供している場合を除く。

オ 別荘（日常生活の用に供されない家屋又はその部分のうち専ら保養の用に供されるもの。なお、日常生活の用に供されない家屋又はその部分とは、毎月1日以上（これと同程度の居住を含む。）の用に供する家屋又はその部分以外の家屋又はその部分。）

カ 国家戦略特別区域外国人滞在施設経営事業の用に供するもの

## 第2 住宅用地認定のための家屋の取扱い

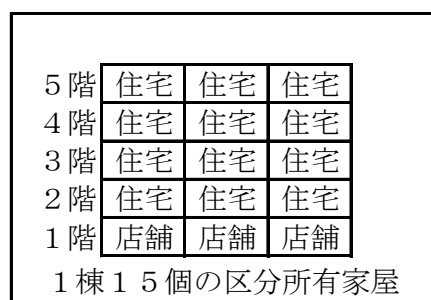
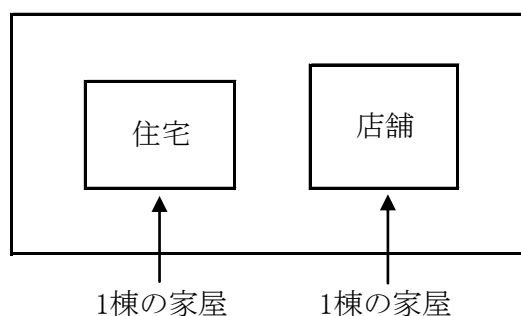
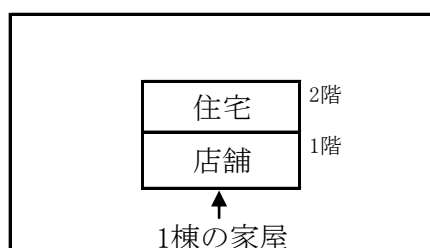
### 1 家屋の単位

住宅用地の特例が適用される家屋の単位の認定は、次の各号によること。

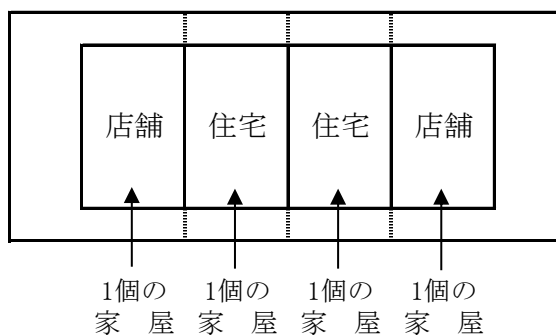
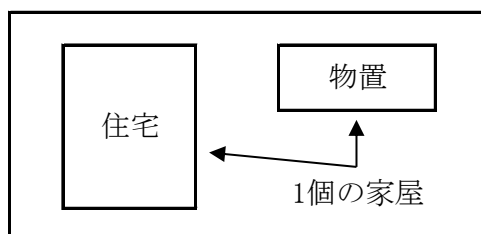
- (1) 原則として1棟の家屋とする。
- (2) 2棟以上の家屋が効用上の一体性を有している場合及び区分所有に係る棟割長屋建てで、それぞれ対応する土地が分筆されている場合にあっては、1個の家屋とする。

### 2 家屋の単位の認定

家屋の単位の認定にあたっては、次の1棟の家屋及び1個の家屋に該当するものの例示から類推して適宜認定すること。(1) 1棟の家屋



### (2) 1個の家屋



区分所有家屋（長屋建）で、かつ  
各個の家屋に土地が対応している場合

### 3 居住部分の床面積の算定

- (1) 床面積は、大阪市固定資産評価実施要領（以下「評価実施要領」という。）によって当該家屋の評価を行う場合における床面積によるものとする。
- (2) 家屋に住宅部分とそれ以外の部分とで共用する部分（廊下、階段、台所及び便所等）がある場合には、その共用する部分の床面積を住宅部分とそれ以外の部分の床面積の割合により按分して、それぞれの部分の床面積に算入する。なお、この場合の端数処理は、小数点以下第3位を四捨五入すること。

居住部分	共用部分	店舗部分
11㎡	5㎡	8㎡

1 居住部分の床面積に算入する共用部分の床面積

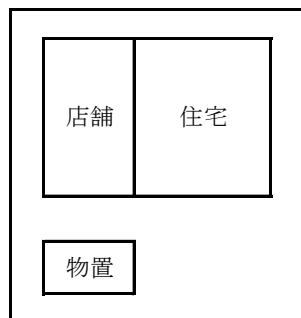
$$5\text{㎡} \times \frac{11\text{㎡}}{11\text{㎡}+8\text{㎡}} = 2.89473\text{㎡} \rightarrow 2.89\text{㎡}$$

2 居住部分の床面積  $11\text{㎡} + 2.89\text{㎡} = 13.89\text{㎡}$

3 店舗部分の床面積  $8\text{㎡} + (5\text{㎡} - 2.89\text{㎡}) = 10.11\text{㎡}$

- (3) 住宅部分の床面積の算定にあたっては、次の例示から類推して適宜算定すること。

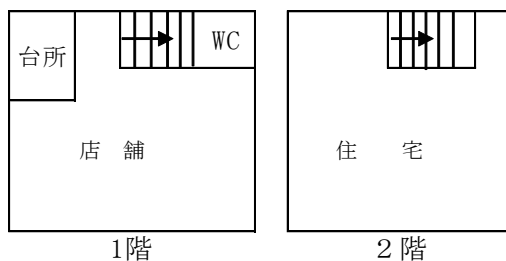
ア 附属家（物置、浴室及び車庫等）の扱いについて



左図のような場合、物置が

- 1 住宅専用のものであれば、住宅部分の床面積に算定する。
- 2 店舗専用のものであれば、住宅部分の床面積に算定しない。
- 3 住宅と店舗で共用している場合は、共用部分として扱う。

イ 台所、便所及び階段室の取扱いについて



左図のような場合、

- 1 台所及び便所は原則として、住宅部分の床面積に算入する。
- 2 飲食店等で不特定人に供する台所及び便所は共用部分として扱う。
- 3 階段室は、原則として共用部分として扱う。ただし、住宅専用であれば、住宅部分の床面積に算定して扱う。

ウ 塔屋並びに地階の車庫及び物置の扱いについて

	塔屋	
共同住宅		
共同住宅		
店 舗		
〳	車庫・物置	〳

- 1 塔屋並びに車庫及び物置は、原則として、共同住宅部分と店舗部分の共用部分として扱う。
- 2 塔屋については共同住宅部分、地階の車庫及び物置については店舗部分のみのための共用部分である場合は、塔屋は共同住宅部分に算入し、車庫及び物置は店舗部分の床面積に算入する。

4

#### 家屋の階数の算定

家屋の階数の算定は、建築基準法令で定めるところにより算定する。

#### <参考条文> 建築基準法施行令

- (第1条第2号) 地階 床が地盤面下にある階で、床面から地盤面までの高さがその天井の高さの3分の1以上のものをいう。
- (第2条第1項第8号) 階数 昇降機塔、装飾塔、物見塔その他これらに類する建築物の屋上部分又は地階の倉庫、機械室、その他これらに類する建築物の部分で、水平投影面積の合計がそれぞれ当該建築物の建築面積の8分の1以下のものは、当該建築物の階数に算入しない。また、建築物の一部が吹抜きとなっている場合、建築物の敷地が斜面又は段地である場合その他建築物の部分によって階数を異にする場合においては、これらの階数のうち最大なものによる。

なお、家屋の階数の算定にあたっては、次の例示から類推して適宜算定すること。

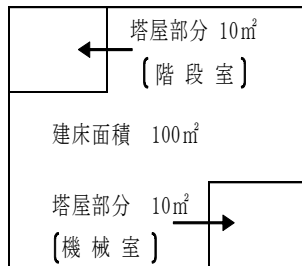
ア



塔屋部分の面積10㎡は、建築面積（以下「建床面積」という。）の8分の1以下であるので階数には算入しない。

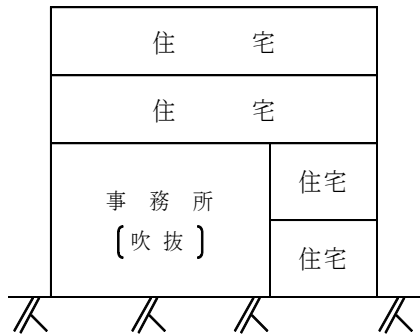
この場合、塔屋部分が2階建（延床面積20㎡）になっていても、その水平投影面積は10㎡であるので取扱いを異にするものではない。

イ



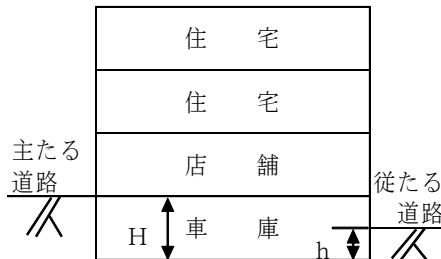
塔屋部分の面積は、合計で20㎡となり、建床面積の8分の1を超えるので階数に算入する。

ウ



中階は、原則として階数に含める。ただし、当該中階が単なる機械台、廻廊等である場合はこの限りではない。  
したがって、左図の建物の階数は4階である。

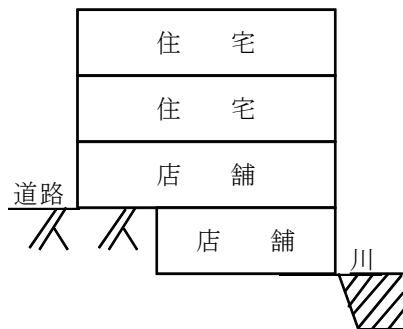
エ①



(注)  $\frac{1}{3} H > h$

建物の敷地が斜面又は段地である等の理由により、その建物部分によって階数を異にする場合は、これらの階数のうち最大のものによる。  
また、左図①の建物の最下階は、その床面から従たる道路の地盤面までの高さが、その階の天井の高さの3分の1未満である。  
したがって、この建物の階数は4階になる。

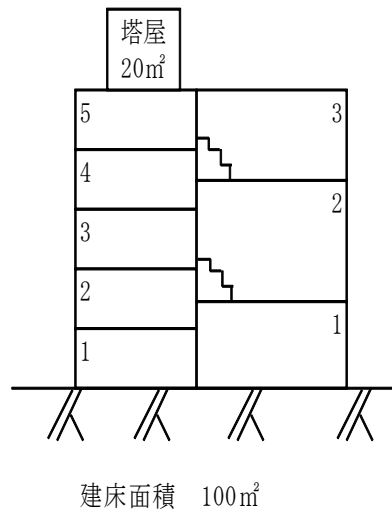
②



左図②の建物の階数は4階になる。

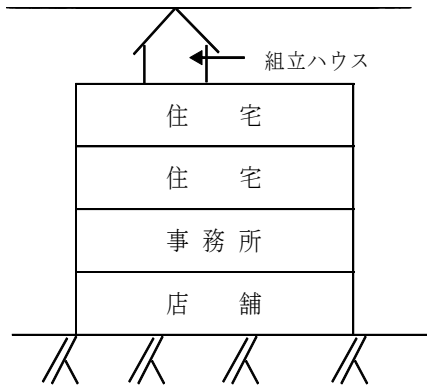


オ



建物の階数は、最大のもの（5階）により、また塔屋20㎡は建床面積100㎡の8分の1を超えるので階数に算入する。  
したがって、左図の建物の階数は6階になる。

カ



ビルの屋上部分等に設けられている、いわゆる組立ハウス等（パイプハウス及び木質系のもの等）については、その面積の建床面積に対する割合のいかんにかかわらず階数には算入しない。  
なお、この場合における住宅面積の判定にあたっては、当該組立ハウス等はビルの附属家として扱うものである。

## 5 住居の数の認定

(1) 住居とは、人が居住して日常生活に用いる家屋等の場所をいうものであり、1棟の家屋内に1世帯が独立して生活を営むことができる区画された部分が2以上設けられている場合（共同住宅）には、当該2以上の区画された部分がそれぞれ住居となるものである。

(2) 「独立して生活を営むことができる区画された部分」とは、構造上独立的に区画された家屋の一部分であり、原則として、専用の出入口、炊事場及び便所を有するものをいうものである。ただし、共同住宅で、各世帯の居住の用に供されている区画された部分ごとに炊事場又は便所が設けられることなく共用されているような場合においても通常当該区画された部分において1世帯が独立して生活を営むことができる状態にあると認められるので、その限りにおいては、当該区画された部分が、それぞれ住居となるものである。

### (3) 二世帯住宅に係る取扱い

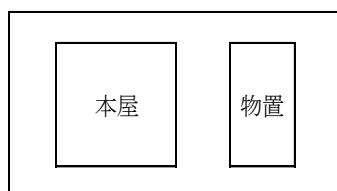
一棟の建物に独立した世帯が2以上居住しており、各々の世帯が独立的に居住可能である場合（各々の世帯に台所及び便所程度の設備が具備されていること。）についての住居の数の判定は、共同住宅等と同様とする。

(4) (1)から(3)の基準によって算定した数が住居の数（以下「戸数」という。）となる。

なお、戸数の認定にあたっては次の例示から類推して適宜判定すること。

<具体例>

ア



- ・戸数……………1戸
- ・説明……………物置（車庫、便所、浴室及び勉強室等を含む。）は本屋の附属家である。

イ 共同住宅



- ・戸数……………8戸

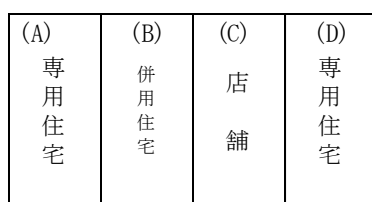
(注) 1棟の建物内に独立した2以上の住居を有し、出入口、廊下及び便所等が共用されている左図の様な建物も共同住宅に含む。

ウ 4戸建長屋



- ・戸数……………4戸
- ・説明……………1画地の土地の上に存する1棟4個の長屋建住宅である。

エ 4戸建長屋



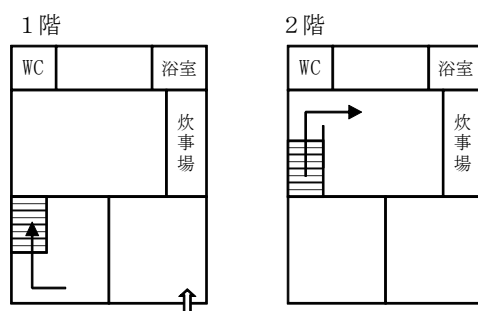
- ・戸数……………3戸
- ・説明……………1画地の土地の上に存する1棟4個の長屋建住宅である。併住については、原則として居住割合1/4以上の場合は戸数の算定に含めることとする。よって、戸数は3である。

オ 4戸建長屋

(A)	(B)	(C)	(D)
専用住宅	併用住宅 (居住割合1/4以上)	専用住宅	併用住宅 (居住割合1/4未満)

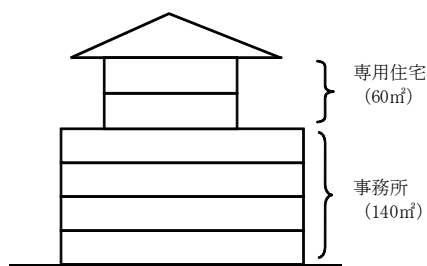
- ・戸数…………… 4戸
- ・説明…………… 1画地の土地の上に存する1棟4個の長屋住宅である。併用住宅の場合は原則として居住割合1/4以上の場合、戸数の算定に含めるものであるが、居住割合が1/4未満の場合でも、1棟として判断した場合、居住割合が1/4以上となるので、(D)についても戸数の算定に含める。

カ



- ・戸数…………… 2戸
- ・説明…………… 1階親世帯が使用  
2階子ども世帯が使用  
各々の世帯が独立的に居住可能であるので、戸数は2戸である。

キ



- ・戸数…………… 1戸
- ・説明…………… 1画地の土地の上に存する。

### 第3 住宅用地認定のための土地の取扱い

#### 1 住宅用地の区分

住宅用地は住宅1戸当たりの地積によって小規模住宅用地と一般住宅用地に区分され、次の表のとおり、それぞれの区分に応じた課税標準の特例率が定められている。

住宅用地の区分		住宅用地の特例率（住宅1戸当たり）	
		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	200 ㎡以下の部分	1/6	1/3
一般住宅用地	200 ㎡を超える部分	1/3	2/3

## 2 土地の単位

住宅用地の特例が適用される土地の単位(評価実施要領の「画地」の単位と同一)の認定は、次の各号によるものとする。

- (1) 原則として、1棟の家屋若しくは1個の家屋を維持し、又は効用を果たすために使用されている1画地の土地とし、次の場合はそれぞれを1画地とする。

ア 道路、塀、垣根及び溝等によって明確に区分されている場合における、そのそれぞれ区分された部分

イ 複数の筆にわたって、同一の用に供されている部分(一体的に利用されている場合)

- (2) 複数の家屋を維持し、又はその効用を果たすために使用されている1画地の土地においては、それぞれの家屋について次の方法により敷地を認定する。

ア 「住宅用地に関する申告書」又は「住宅用地に関する異動申告書」により申告された地積により敷地を認定する。

イ 当該土地のうち住宅の敷地である部分を明確に区分することが困難な場合、住宅敷地の認定は、当該土地に存する家屋の建床面積に応じて按分して求めた土地をそれぞれの家屋の敷地とする。ただし、建床面積に応じて按分することが不適当な場合、例えば高層の住宅棟と低層の店舗棟が存し、建床面積で按分するより延床面積で按分する方が住宅用地相当地積が大きくなるような場合は、延床面積で按分しても差し支えない。

- (3) 住宅を維持し、又はその効用を果たすための部分とそれ以外の部分が混在している1画地の土地においては、それぞれの部分について次の方法により敷地を認定する。

ア 「住宅用地に関する申告書」又は「住宅用地に関する異動申告書」により申告された地積により認定する。

イ 住宅を維持し、又はその効用を果たすための部分又はそれ以外の部分の地積について所有者に連絡の上、実地調査時の実測等により認定する。

なお、「住宅を維持し、又はその効用を果たすための部分」が複数の家屋を維持し、又はその効用を果たすために使用されている場合はそれぞれの敷地の認定は、(2)に準ずる。

- (4) (1)～(3)の方法によっても住宅の敷地の認定が困難な場合は、原則として住宅の建床面積に10/6(大阪市内における建ぺい率の最低限)を乗じて求めた数値を当該住宅の敷地として差し支えない。

## 3 住宅用地に係る地積の算定

- (1) 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の敷地の用に供されている土地にあつては、次の算式により当該土地のうち住宅用地相当地積を算定すること。

$$(\text{当該1画地の土地の地積}) \times (\text{住宅用地の適用率}) = (\text{住宅用地相当地積})$$

(小数点以下第3位切り上げ)

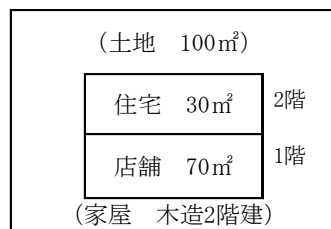
住宅用地の適用率

家屋		居住割合	住宅用地の適用率
専用住宅		全部	1.0
併用住宅	A Bに掲げる家屋以外の家屋	4分の1以上2分の1未満	0.5
		2分の1以上	1.0
	B 地上階数5以上を有する耐火建築物である家屋	4分の1以上2分の1未満	0.5
		2分の1以上4分の3未満	0.75
		4分の3以上	1.0

居住割合・・・住宅面積を延床面積で除し、小数点以下第3位を切捨て、小数点以下第2位まで求めたもの。

<具体例>

ア

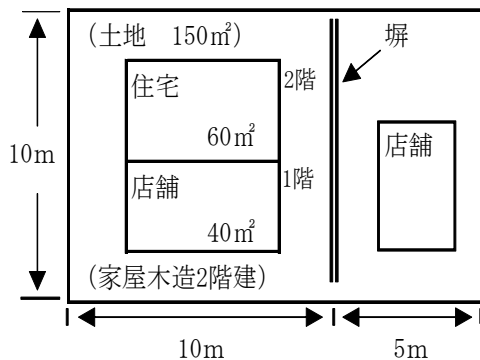


$$\frac{\text{居住割合 } 30\text{m}^2}{30\text{m}^2 + 70\text{m}^2} = 0.3$$

住宅用地の適用率は0.5

住宅用地相当地積  
 $100\text{m}^2 \times 0.5 = 50\text{m}^2$

イ



土地 (150m²) のうち、併用住宅の敷地の用に供されている土地は、塀で区分された部分の土地  
 $10\text{m} \times 10\text{m} = 100\text{m}^2$

$$\frac{\text{居住割合 } 60\text{m}^2}{60\text{m}^2 + 40\text{m}^2} = 0.6$$

住宅用地相当地積  
 $100\text{m}^2 \times 1.0 = 100\text{m}^2$

ウ

(土地 1,000㎡)	
	住宅400㎡
	住宅400㎡
	住宅400㎡
	店舗400㎡
	店舗400㎡
(家屋鉄筋コンクリート造5階建)	

居住割合  
 $(400\text{㎡} + 400\text{㎡} + 400\text{㎡}) \div (400\text{㎡} \times 5)$   
 $= 0.6$

よって、住宅用地の適用率は0.75

住宅用地相当地積  
 $1,000\text{㎡} \times 0.75 = 750\text{㎡}$

- (2) 1画地の土地またはその一部について、複数の家屋を維持し、又はその効用を果たすために使用されている場合において、当該土地のうちそれぞれの敷地を明確に区分することが困難な場合には、当該土地の地積を次のそれぞれの算式により按分して住宅の敷地の用に供されている土地の地積を求めたうえで、(1)に準じて当該土地のうち住宅用地相当地積を算定すること。

ア 専用住宅が複数存する場合

$$\begin{aligned} & \text{当該土地の地積} \times \frac{\text{各専用住宅の建床面積}}{\text{専用住宅の建床面積の合計}} \\ & = \text{各専用住宅の敷地面積} \end{aligned}$$

イ 専用住宅又は併用住宅と非住宅用家屋が混在している場合

$$\begin{aligned} & \text{当該土地の地積} \times \frac{\text{専用住宅又は併用住宅の建床面積}}{\text{専用住宅又は併用住宅の建床面積} + \text{非住宅用家屋の建床面積}} \\ & = \text{専用住宅又は併用住宅の敷地面積} \end{aligned}$$

イ 専用住宅及び併用住宅と非住宅用家屋が混在している場合

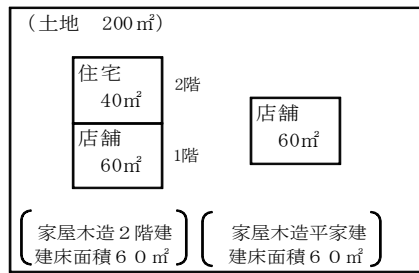
$$\begin{aligned} & \text{当該土地の地積} \times \frac{\text{専用住宅の建床面積}}{\text{専用住宅、併用住宅及び非住宅用家屋の建床面積の合計}} \\ & = \text{専用住宅の敷地面積} \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} & \text{当該土地の地積} \times \frac{\text{併用住宅の建床面積}}{\text{専用住宅、併用住宅及び非住宅用家屋の建床面積の合計}} \\ & = \text{併用住宅の敷地面積} \end{aligned}$$

なお、端数処理等は、第5章5(1)アによる。

<具体例>

ア



土地 (200m²) のうち併用住宅の敷地の用に供されている土地

$$200\text{m}^2 \times \frac{60\text{m}^2}{60\text{m}^2 + 60\text{m}^2} = 100\text{m}^2$$

居住割合

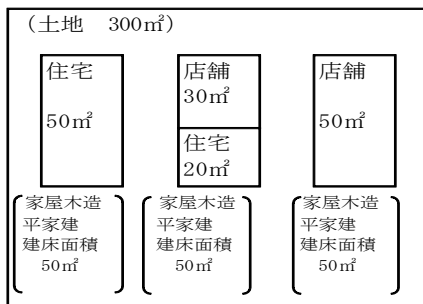
$$\frac{40\text{m}^2}{40\text{m}^2 + 60\text{m}^2} = 0.4$$

住宅用地の適用率は0.5

住宅用地相当地積

$$100\text{m}^2 \times 0.5 = 50\text{m}^2$$

イ



・土地 (300m²) のうち、専用住宅及び併用住宅の敷地の用に供されている土地

専用住宅の敷地面積

$$300\text{m}^2 \times \frac{50\text{m}^2}{50\text{m}^2 + 50\text{m}^2 + 50\text{m}^2} = 100\text{m}^2$$

専用住宅であるので、住宅用地相当地積は100m²となる。

・併用住宅の敷地面積

$$300\text{m}^2 \times \frac{50\text{m}^2}{50\text{m}^2 + 50\text{m}^2 + 50\text{m}^2} = 100\text{m}^2$$

併用住宅の居住割合

$$\frac{20\text{m}^2}{30\text{m}^2 + 20\text{m}^2} = 0.4$$

住他用地の特例率

$$0.5$$

併用住宅の敷地面積のうち住宅用地相当地積

$$100\text{m}^2 \times 0.5 = 50\text{m}^2$$

したがって、当該土地 (300m²) のうち住宅用地相当地積は

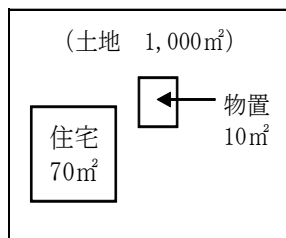
$$100\text{m}^2 + 50\text{m}^2 = 150\text{m}^2$$

#### 4 住宅用地に係る制限地積の算定

住宅用地に係る地積の算定にあたっては、当該土地の地積が当該土地の上に存する住宅の延床面積の10倍を超える場合には、当該10倍に相当する地積とする。

(具体例)

ア



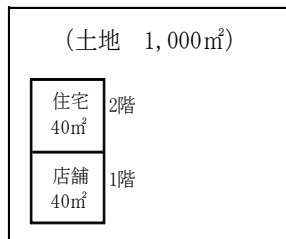
・1個の家屋の延床面積

$$70\text{m}^2 + 10\text{m}^2 = 80\text{m}^2$$

・制限地積  $80\text{m}^2 \times 10\text{倍} = 800\text{m}^2$

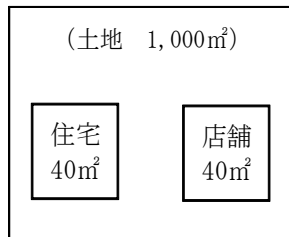
したがって、当該土地 (1,000m²) のうち、住宅用地にかかる制限地積は800m²となる。

イ



- ・制限地積  $(40\text{m}^2 + 40\text{m}^2) \times 10\text{倍} = 800\text{m}^2$   
したがって、当該土地 (1,000m<sup>2</sup>) のうち、  
住宅用地にかかる制限地積は800m<sup>2</sup>となる。

ウ



- ・土地 (1,000m<sup>2</sup>) のうち、住宅の敷地の  
用に供されている土地

$$1,000\text{m}^2 \times \frac{40\text{m}^2}{40\text{m}^2 + 40\text{m}^2} = 500\text{m}^2$$

- ・制限地積  $40\text{m}^2 \times 10\text{倍} = 400\text{m}^2$   
 $500\text{m}^2 > 400\text{m}^2$   
したがって、当該土地 (1,000m<sup>2</sup>) のうち、  
住宅用地にかかる制限地積は400m<sup>2</sup>となる。

## 5 小規模住宅用地相当地積の算定

小規模住宅用地とは、住宅用地のうち次のものをいう。

- (1) 住宅用地でその敷地面積が 200 m<sup>2</sup>以下のもの
- (2) 敷地面積が 200 m<sup>2</sup>を超える住宅用地の内、その敷地面積を当該住宅用地の上に存する住居の数で除して得た面積が 200 m<sup>2</sup>以下であるもの
- (3) 住居 1 戸当たりの住宅用地の敷地面積が 200 m<sup>2</sup>を超えるものについては、当該住宅用地の敷地上に存する住居の数に 200 m<sup>2</sup>を乗じて得た面積に相当する住宅用地  
なお、端数処理等は、第 5 章 5 (1) アによる。



## 第2章 住宅用地の認定に係る特例

### 第1 住宅建替え中の土地に係る特例

#### 1 住宅用地の認定基準

住宅建替え中の土地で、次の(1)から(3)の要件を満たすものについては、住宅用地として取り扱うこととする。

- (1) 当該年度の前年度に係る賦課期日において住宅用地として認定されていた土地であつて、当該年度に係る賦課期日において住宅の建替え中（建替え計画及及び土地区画整理法第98条による仮換地の指定に伴う指定地への建替えを含む。以下同じ。）であり、当該住宅が当該年度の翌年度に係る賦課期日までに完成するものであること。

なお、既存の住宅に代えて新たな住宅を建築している土地については、原則として、当該住宅の建設が当該年度に係る賦課期日において着手されており、かつ当該住宅が当該年度の翌年度に係る賦課期日までに完成する必要があるが、当該翌年度に係る賦課期日において、当該土地において適当と認められる工事予定期間を定めて当該住宅の建設工事が現に進行中であることが客観的に見て取れる状況である場合には住宅用地として取り扱うこととする。

建替え特例の認定にあたっては、住宅の建築中である場合には、土地担当において建築確認申請書により建替え中の建物の用途や敷地面積等建替え内容の把握を行い、工事予定期間及び建設工事の進行状況については、建築確認申請書に記載される「工事着手予定年月日」や「工事完了予定年月日」を確認するほか、実地調査により現地に掲げられている工事工程表を参考にすること。なお、処理にあたっては、家屋担当とも連携を密にとること。

- (2) 当該年度の前年度に係る賦課期日における当該土地の所有者と当該年度に係る賦課期日における当該土地の所有者が、原則として同一であること。ただし、「原則として同一であること」とは、次の場合も含めて取り扱うこと。

ア 建替え中又は建替え後の当該土地の所有形態が、当該年度の前年度に係る賦課期日における当該土地の所有者の配偶者、直系血族（その配偶者も含む。）又は当該土地の所有者と同居するその他の親族となる場合

イ 建替え中又は建替え後の当該土地の所有形態が、当該年度の前年度に係る賦課期日における当該土地の所有者を含む共有となる場合

ウ 当該年度の前年度に係る賦課期日における当該土地の借地人が、当該年度に係る賦課期日における所有者となる場合

- (3) 当該年度の前年度に係る賦課期日における建替え前の当該住宅の所有者と当該年度に係る賦課期日における建替え後の当該住宅の所有者が、原則として同一であること。ただし、「原則として同一であること」とは、次の場合も含めて取り扱うこと。

ア 当該年度の前年度に係る賦課期日における当該土地又は当該家屋の所有者、その配偶者及び直系血族（その配偶者を含む。）又は当該家屋に同居するその他の親族が住宅を建て替える場合

イ 建替え後の当該家屋に同居する親族が住宅を建て替える場合

ウ 建替え後の当該家屋の所有形態が、当該年度の前年度に係る賦課期日における当該家屋の所有者を含む共有となる場合

(4) 取扱いにあたっては、次の事項について留意すること。

ア 土地又は家屋の所有の主体として、法人、個人の別は問わない。

イ 建替え前の住宅と建替え後の住宅は、用途、構造及び規模において異なっても差し支えない。

## 2 住宅用地の地積の取扱い

法第 349 条の 3 の 2 第 2 項第 2 号に規定する住居の数、地方税法施行令第 52 条の 11 第 2 項第 2 号に規定する居住割合の割合等が変わったことにより、建替え前と建替え後で住宅用地の地積が異なる場合には、いずれか小さい方の地積により認定すること。

当該住宅用地のうち小規模住宅用地である部分の面積で建替え前と建替え後のいずれか小さい方を取り、当該面積を小規模住宅用地である部分の面積とする。

また、建替え前と建替え後の敷地が同一でない場合には、建替え後の敷地のうち建替え前の敷地に該当する部分のみを住宅用地として認定すること。

## 3 住宅用地の認定時期

建替え後の家屋の完成時期又は用途等が明らかでない場合は、当初の課税については商業地等として取り扱うこととし、改めて住宅用地として認定することとする。

## 4 参考

### (1) 土地所有者の同一性要件

前年度の賦課期日	当該年度の賦課期日	翌年度の賦課期日
A	A 又は A'	A 又は A'
A	A 又は A + C	A 又は A + C
A	D 又は D + C	D 又は D + C

### (2) 家屋所有者の同一性要件

前年度の賦課期日	当該年度の賦課期日	翌年度の賦課期日
B	建 築 中	B, B' 又は A, A'
B	建 築 中	B''

B	建 築 中	B + C
---	-------	-------

- A : 前年度の賦課期日現在の土地の所有者  
A' : Aの配偶者、直系血族（その配偶者を含む。）又は当該土地の所有者と同居するその他の親族  
B : 前年度の賦課期日現在の家屋の所有者  
B' : Bの配偶者、直系血族（その配偶者を含む。）又は当該家屋の所有者と同居するその他の親族  
B'' : 建替え後の当該家屋に同居する親族  
C : 第三者  
D : 前年度の賦課期日現在の借地人

## 第2 複数棟から構成される家屋の敷地である住宅用地の特例

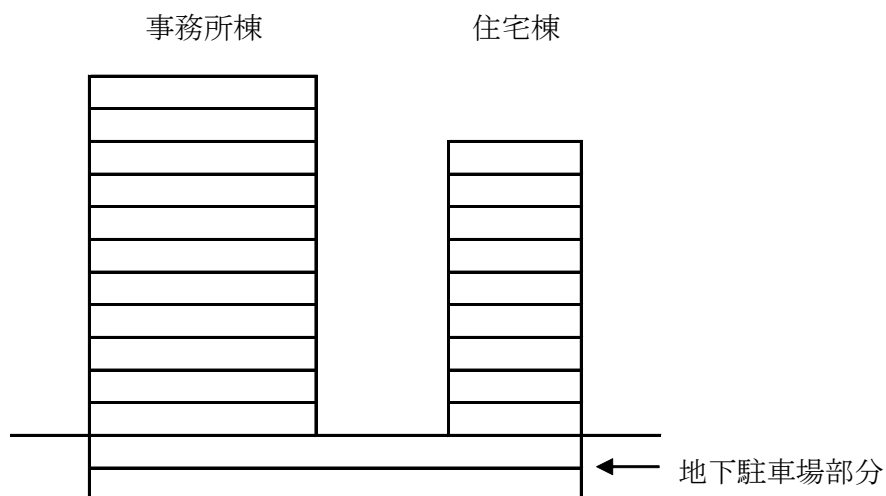
### 1 住宅の認定

住宅に該当するか否かは、原則として、1棟の家屋ごとに判断しているところであるが、次の(1)から(3)までのいずれにも該当する家屋（以下「複数棟から構成される家屋」という。）については、住宅棟及び事務所棟等をそれぞれ別棟の家屋として取り扱うこととする。

- (1) 不動産登記法上、1棟の家屋として取扱われ、住宅棟及び事務所棟等に分かれ複数棟で構成されているものであること。
- (2) 外観上、複数の家屋と判断できるものであること。
- (3) 玄関等の出入口が別々である等、利用実態として分離されていること。

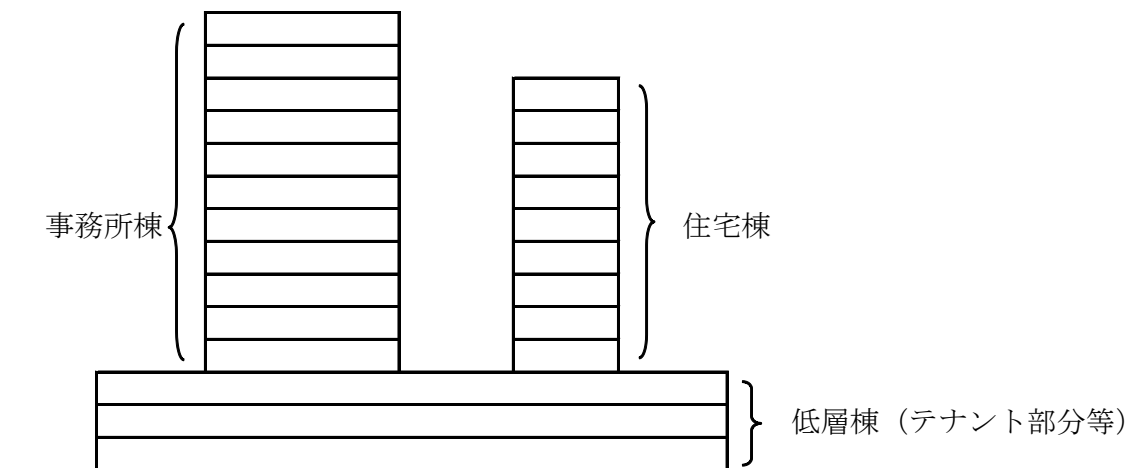
なお、複数棟から構成される家屋の認定にあたっては、次の例示から類推して適宜認定するものとする。

- ア 地下部分が一体で、駐車場等を共有しているもの  
住宅棟及び事務所棟それぞれで1棟の家屋とする。



イ 低層棟の上に事務所棟及び住宅棟が建築されているもの

事務所棟及び住宅棟それぞれで1棟の家屋とする。(低層棟は、住宅棟及び事務所棟に区分する。)



## 2 棟ごとの床面積の算定

複数棟から構成される家屋については、全体を住宅棟部分、事務所棟等の非住宅棟部分及び共用部分に区分し、共用部分について、住宅棟部分と非住宅棟部分の床面積の割合により按分して、住宅棟部分及び非住宅棟部分の床面積を算定する。

## 3 敷地の認定

- (1) 複数棟から構成される家屋の敷地については、住宅棟部分及び非住宅棟部分のそれぞれの床面積に応じて全体の地積を按分し、それぞれの敷地を認定する。
- (2) 敷地面積は、次の算式により算定すること。

$$\text{住宅棟部分の敷地面積} = \text{全体の地積} \times \frac{\text{住宅棟部分の床面積}}{\text{全体の床面積}}$$

(小数点以下第3位切り上げ)

$$\text{非住宅棟部分の敷地面積} = \text{全体の地積} - \text{住宅棟部分の敷地面積}$$

## 4 留意事項

- (1) 複数棟から構成される家屋のうち、全体で住宅面積が1/4以上で、別棟とするよりも、一体として取り扱う方が住宅用地の適用地積が大きくなる場合は、当該家屋は1棟の家屋として取り扱うこと。
- (2) 3の場合については、入力の際、第5章5(1)イにおける加算コード「201～299」を使用すること。

### 第3 被災住宅用地等に係る住宅用地の特例

#### 1 特例の趣旨

既に住宅用地の特例を受けていた住宅用地について、住宅が震災等の理由により滅失又は損壊した場合で、やむを得ない事情により当該土地を住宅用地として利用できない場合には、当該震災等の発生後2年度分の固定資産税等について、住宅用地の特例を引き続き講じることとする。

また、平成17年度の法改正により、災害対策基本法に基づく避難指示等（避難勧告及び警戒区域の設定を含む。）の期間が災害発生年の翌年以後に及んだ場合、避難指示等の解除後（すなわち、住宅再建に着手し得る状況が整った後）に賦課期日が到来する3年度分の課税に至るまで、みなし住宅用地特例を適用可能としている。

さらに、平成29年度の法改正により、被災市街地復興特別措置法に基づく被災市街地復興推進地域が定められた場合（避難指示等が行われた場合において、避難指示等の解除日の属する年が被災年の翌年以後の年であるときを除く。）には、当該被災年度の翌年度から被災年の賦課期日から起算して4年度分の課税に至るまで、みなし住宅用地特例を適用可能としている。

#### 2 特例措置の内容

- (1) 震災等の事由により滅失し、又は損壊した家屋の敷地の用に供されていた土地で、当該震災等発生した日の属する土地の1月1日（当該震災等の発生した日が1月1日である場合には前年の1月1日）を賦課期日とする年度（以下「被災年度」という。）の固定資産税等について住宅用地の特例の適用を受けたもの（以下「被災住宅用地」という。）のうち、家屋又は構築物の敷地の用に供されている土地以外の土地について、被災年度の翌年度又は翌々年度（災害対策基本法（昭和36年法律第223号）第60条第1項及び第6項の規定による避難のための立退きの勧告若しくは指示、同法第61条第1項の規定による避難のための立退きの指示又は同法第63条第1項（同条第3項において準用する場合を含む。）及び第2項の規定による警戒区域の設定（以下「避難の指示等」という。）が行われた場合において、同法第60条第5項（同法第61条第4項において準用する場合を含む。）及び第6項の規定による公示の日又は当該警戒区域が警戒区域でなくなった日（以下「避難等解除日」という。）の属する年が被災年の翌年以後の年であるときは、当該被災年度の翌年度から避難等解除日の属する年の1月1日から起算して3年を経過する日を賦課期日とする年度までの各年度、また、被災市街地復興特別措置法第5条第1項に規定する被災市街地復興推進地域が定められた場合（避難の指示等が行われた場合において、避難等解除日の属する年が被災年の翌年以後の年であるときを除く。）には、当該被災年度の翌年度から被災年の1月1日から起算して4年を経過する日を賦課期日とする年度までの各年度）に係る賦課期日において住宅用地として使用することができないと市長が認める場合に限り、当該土地を住宅用地とみなして、固定資産税等の課税標準の特例措置等の法の規定を適用する。

（法第349条の3の3第1項、第2項、第702条の3第1項、第2項、大阪州市税条例（以下、「条例」という。）第82条）

- (2) 仮換地等に対応する従前の土地が被災住宅用地の場合、被災年度に係る賦課期日における当該被災住宅用地の所有者等をもって当該仮換地等に係る所有者とみなされたときは、当該仮換地等に対して課する被災年度の翌年度分又は翌々年度分（避難の指示等が行われた場合において、避難等解除日の属する年が被災年の翌年以後の年であるときは、当該被災年度の翌年度から避難等解除日の属する年の1月1日から起算して3年を経過する日を賦課期日とする年度までの各年度分）の固定資産税等については、当該仮換地等を住宅用地とみなす。

（法第349条の3の3第3項、第4項、第702条の3第1項、第2項、条例第82条）

- (3) 震災等により滅失し、又は損壊した区分所有家屋に係る敷地の用に供されていた共用土地であった土地（以下「被災共用土地」という。）に対して課する被災年度の翌年度分又は翌々年度分（避難の指示等が行われた場合において、避難等解除日の属する年が被災年の翌年以後の年であるときは、当該被災年度の翌年度から避難等解除日の属する年の1月1日から起算して3年を経過する日を賦課期日とする年度までの各年度分）の固定資産税等については、当該被災共用土地の各共有者が当該被災共用土地の持分の割合等によって按分した額について納付する義務を負うこととする。

（法第352条の2第3項、第6項）

- (4) 仮換地に対応する従前の土地が被災共用土地である場合において、被災年度に係る賦課期日における当該被災共用土地の所有者とみなされたときは、当該仮換地等に関して課する被災年度の翌年度分又は翌々年度分（避難の指示等が行われた場合において、避難等解除日の属する年が被災年の翌年以後の年であるときは、当該被災年度の翌年度から避難等解除日の属する年の1月1日から起算して3年を経過する日を賦課期日とする年度までの各年度分）の固定資産税等については、当該仮換地等に対応する従前の土地である被災共用土地の各共有者の持分割合等によって按分した額について納付する義務を負うこととする。

（法第352条の2第4項、第7項）

### 3 特例適用可能な所有者の範囲

本特例措置の適用を受けることができる所有者等の範囲は、次のとおりとする。

- (1) 被災年度に係る賦課期日における所有者
- (2) 震災等の発生した日の属する年の1月2日（当該震災等の発生した日が1月1日である場合には、前年の1月2日）から当該震災等の発生した日までの間に土地の全部又は一部を取得した者
- (3) (1)又は(2)に該当する者から相続により、土地の全部又は一部を取得した者（複数回の相続があった場合も含む。）
- (4) (1)又は(2)に該当する者から土地の全部又は一部を取得した三親等内の親族
- (5) (1)又は(2)に該当する法人についての合併又は分割により、土地の全部又は一部を取得した法人（複数回の合併又は分割があった場合も含む。）

### 4 特例を受ける対象地積の範囲

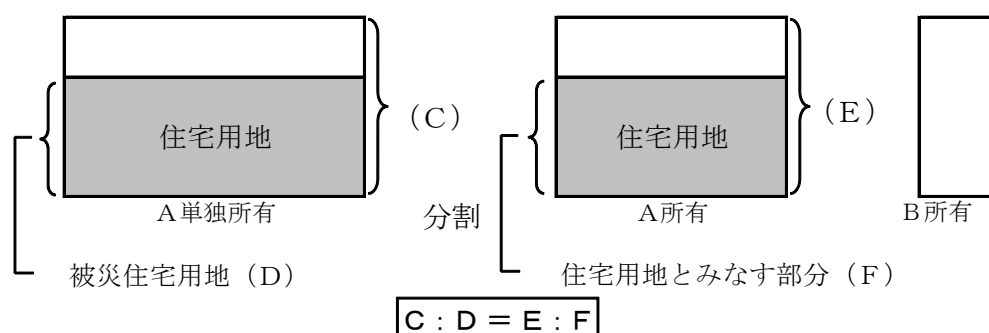
被災住宅用地について、一部が分割譲渡された場合、又は共有関係の変更があった場合

等について、特例を受ける対象地積の範囲は、次のとおりとする。

(1) 一部が分割譲渡された場合

被災住宅用地の一部について、震災等の発生した日の翌日以後に、第三者に分割譲渡された場合は、当該譲渡された部分の地積が譲渡する前の全体の地積に占める比率に相当する部分については、みなし住宅用地の特例の適用を受ける地積も按分により適用から除外する（割り落とす）。

(具体例) 「一部分割譲渡のケース」

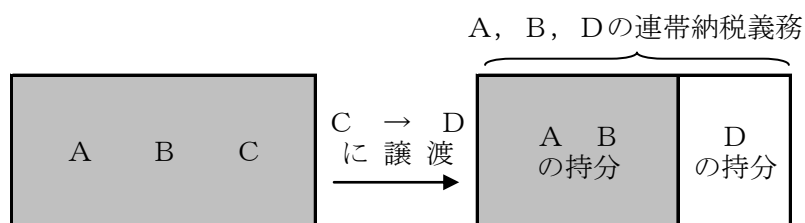


(2) 共有関係の変更があった場合

ア 被災共用土地以外の土地の場合

上記3における所有者の共有持分に相当する地積を対象とし、新たな第三者が取得した共用持分や本来の対象者であっても被災後新たに取得した共有持分は対象としない。なおここでも割り落としの考え方を適用する。

(具体例) 「共有持分の一部が第三者に譲渡されたケース」



イ 被災共用土地の場合

被災共用土地については、建物が滅失した後についても従前と同様に、連帯納税義務の解除及び共用土地に係る税額の按分を行うものであるが、住宅用地とみなされる地積の算定については、通常の区分所有家屋の敷地の場合に準ずる。すなわち、被災前の居住用部分に相当する部分の被災区分所有家屋の床面積に対する割合を元に、住宅用地とみなす部分を算定する。

ただし、被災前に居住用であった部分の持分に対応する持分が第三者に譲渡された場合には、その持分に対応していた部分は居住部分ではなかったものとみなす。

(具体例) 「被災共用土地の共有持分譲渡があったケース」

(1) 共有持分の譲渡があった場合  
 <例>

敷地面積	2,000㎡
区分所有家屋	5階建て

被災前 (AからDまでは居住部分)

A	B	C	D	E
200	30	200	30	40

①住宅用地の地積

居住部分の割合
$\frac{A+B+C+D}{\text{区分所有家屋の床面積 (500㎡)}}$

$=0.92$   $\therefore$  率 1.0を適用  
 従って、住宅用地 = 2,000㎡

②小規模住宅用地の地積

戸数は4  
 従って、 $200 \times 4 = 800\text{㎡}$

被災後

B	B	C	F	E
※			※	

①みなし住宅用地の地積

〔 Bの持分が増えた分 (B※) と  
 譲渡を受けたFの分 (F※) は  
 居住用部分には含めない。 〕

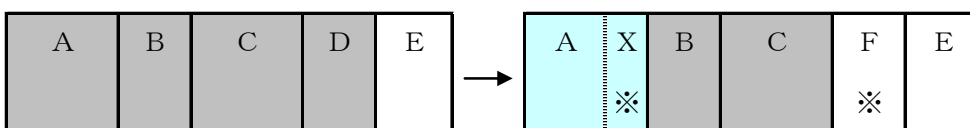
居住部分に相当する部分の割合
$\frac{B+C}{\text{被災区分所有家屋の床面積 (500㎡)}}$

$=0.46$   $\therefore$  率 0.5を適用  
 従って、住宅用地 = 1,000㎡

②小規模みなし住宅用地の地積

戸数は2  
 従って、 $200 \times 2 = 400\text{㎡}$

(2) 共有持分の一部譲渡があった場合



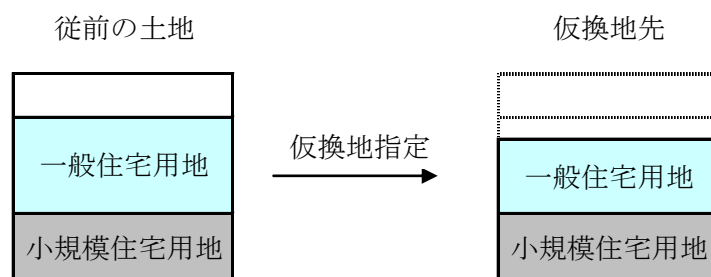
なお、特殊な事例であるが、上記例のようにAが持分の一部をXに譲渡した場合、その者の被災区分所有家屋に係る専有部分は一体として捉えることとし、かつ当該専有部分が、居住用部分であった場合については、全体 (AX) を居住用部分相当のものとして扱うものとする。すなわち、被災区分所有家屋の場合にあっては、一部譲渡があっても、従前所有者が引き続き持分の一部を有している場合には、従前所有者の被災前からの持分 (AX) は一体と捉え、従前所有者が引き続き有している場合と同様に算定する。

5 仮換地等に対するみなし住宅用地特例適用の範囲

仮換地等に関しては、被災住宅用地の地積を仮換地等における住宅用地の地積とみなす。ただし、被災住宅用地の地積が仮換地等の地積より大きい場合には、当該仮換地等の地積のすべてが住宅用地とみなされることとなる。小規模住宅用地とみなす土地の地積についても、従前の地積までを認める事とし、仮換地等の地積を超える場合は仮換地等の地積のすべてとする。



(具体例) 「仮換地のケース」



6 申告書の取扱いについて

申告書は、条例第 101 条の規定に基づき提出を求め、所有者の要件等の確認が必要な場合については、戸籍謄本等添付書類により確認すること。

申告書については、「被災住宅用地に関する申告書」(様式 1) の提出を求めること。

7 適用年度

平成 12 年 1 月 2 日以降に発生した震災等により滅失し、又は損壊した家屋等の敷地の用に供されていた土地に対して課する平成 13 年度以降の固定資産税等より適用する。

なお、災害対策基本法に基づく特例適用の場合は、平成 17 年度以降より、被災市街地復興特別措置法に基づく特例適用の場合は、平成 29 年度以降より適用する。

8 運用上の留意点

(1) 「震災、風水害、火災その他の災害」の意義

震災、風水害、雪害、落雷及び噴火等の自然現象の異変による災害及び火災、爆発及び事故等の人為的な災害に起因して、住宅が滅失し、又は損壊した場合を指すものであり、自己の放火の場合及び自己都合による建替えのための取り壊しの場合は、含まれない。

(2) 損壊した家屋について

本特例における「損壊(した家屋)」とは、法第 349 条第 2 項第 1 号にいう「損壊」と同義であり、震災等に起因して家屋が著しく損傷を受け、又は破壊された場合をいうものであり、壁の軽微なひび割れ及び瓦が数枚落ちた状態である家屋は含まれない。

ア 損壊した家屋に該当するもの

(ア) 震災により損壊した建物につき、居住するには危険となったため、その使用を中止し、今後通常の方法により住居の用に供する可能性がないと認められる場合

(イ) 主要構造部である壁、柱、床、はり、屋根若しくは階段又は基礎が損壊し、取り壊しに係る契約が締結されている等、取り壊しが確実であると認められる場合

イ 損壊した家屋に該当しないもの

(ア) 窓ガラス又は造作の部分的な破損等で、その部分のみの取替えにより容易に修繕できる場合

(イ) 壁面の軽微なひび割れ等で震災前の用途に供するにあたり、通常支障とならな

い程度のものが生じた場合

- (ウ) 損壊の程度が軽微で引き続き居住することが可能であったが、建替えのため自ら取り壊した場合(この場合は、「第2章 第1 住宅建替え中の土地に係る特例」にて処理する。)

(3) 住宅用地として使用できない場合について

被災住宅用地を住宅用地として使用することができないことの認定は、諸事情を考慮し、個別に行うものであるが、具体例を次のとおり例示する。

ア 認定の対象となるもの

- (ア) がれき等の処理で物理的に使用できない場合
- (イ) 権利関係の調整に時間がかかる場合
- (ウ) 復旧工事用の資材置場として当該用地を提供しているため、使用できない 場合
- (エ) 経済的事情により、住宅再建まで時間が必要である場合

イ 認定の対象とならないもの

- (ア) 既に当該土地について、事業用家屋の建築確認の申請をしている場合
- (イ) 既に住宅用地を外に確保しており、当該土地を住宅用地として使用しないことが明らかである場合

(4) 留意事項

ア 賦課期日後に建替え後の建物が住宅以外の用途に供することが判明しても適用は取り消さないこと。

イ 建替え後の建物については、その所有者が同一であるか否かを問わないこと。

ウ 被災住宅用地とその所有者の把握については、家屋の担当者と緊密な連携をとり、事務を行うこと。また、被災住宅用地として特例措置の適用を受けた土地については、住宅用地調査票（以下「調査票」という。）に「被災特例適用」と記載し、特例措置の用に供さなくなった場合、又は適用年度を経過した場合には、速やかに解除できるように別途管理を行い、常時把握できるようにしておくこと。

なお、土地賦課情報異動入力により特例区分コード「51 被災住宅用地特例」を入力することにより、当初定期処理時に出力される「土地マスタファイル確認一覧表」にて、特例の適用を受けている土地の所在や適用年度について確認することができる。

ただし、この入力はいくまでも一覧表にて確認するためだけの入力であり、被災住宅用地特例を適用させるための入力については通常の建替え特例時の入力方法を準用して行うこと。また、自動的に特例適用が外れることはないため注意すること。

### 第3章 管理不全空家等及び特定空家等の敷地の用に供される土地の取扱いについて

#### 1 概要

適切に管理が行われていない空家等が防災、衛生、景観等の地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼしており、地域住民の生命・身体・財産の保護、生活環境の保全、空家等の活用のための対応が必要となっている背景のもと、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）（以下「空家法」という。）が平成27年5月26日に施行された。空家問題において、防犯、衛生面などで問題がある空家等が放置される理由の1つに固定資産税における住宅用地に係る課税標準の特例措置があげられることから、平成27年度税制改正において「勧告」の対象となった「特定空家等」に係る土地について、平成28年度より住宅用地に係る課税標準の特例措置の対象から除外する措置を講ずることとなった。さらに、空家法が令和5年6月に改正、同年12月に施行され、「管理不全空家等」が新たに定義づけられ、この空家法改正に伴い法が改正され、「勧告」の対象となった「管理不全空家等」に係る土地についても、令和6年度より住宅用地に係る課税標準の特例措置の対象から除外する措置を講ずることとなった。

空家法における「空家等」とは、建築物又はこれに附属する工作物であって居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及びその敷地とされている。空家等のうち、そのまま放置すれば倒壊等著しく保安上危険となるおそれのある状態等その他周辺の生活環境の保全を図るために放置することが不適切である状態にあると認められる空家等は「特定空家等」とされ、空家等が適切な管理が行われていないことによりそのまま放置すれば特定空家等に該当することとなるおそれのある状態にあると認められる空家等は「管理不全空家等」とされている。

#### 2 空家法に基づく「勧告」が行われた場合における事務処理

##### (1) 実地調査

空家法の規定に基づく「勧告」が行われた場合、関係区役所より税務部課税課（固定資産税（家屋・償却資産）グループ）を経由して関係市税事務所課税担当課長あてに「空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく勧告した旨の通知について」（以下「勧告通知」という。）が送付されることとなっている。

勧告通知を受けた場合は、勧告された空家等に該当する家屋及びその敷地について、土地・家屋両担当において実地調査を行い、現況を十分確認すること。その際、当該家屋の用途や損耗状況等についても確認すること。

##### (2) 家屋担当での処理

###### ア 住宅用地調査票の記載

勧告された空家等に該当する家屋について、住宅用地調査票表面の「備考」欄に勧告日等に関する内容を「〇〇〇第〇〇〇〇号 令和〇〇年〇〇月〇〇日空家法に基づく勧告」と赤字で記載すること。また、住宅用地調査票の裏面「実地調査等」欄に実地調査記事を記載し決裁を受け、土地担当へ回付すること。

###### イ 固定資産税（土地・家屋）システムへの入力

入力対象家屋について、「家屋進捗情報登録」により進捗情報登録を行い、「家屋進捗情報異動」の「台帳異動」により「〇〇〇第〇〇〇〇号 令和〇〇年〇〇月〇〇日空家法に基づく勧告」と備考入力すること。なお、備考入力の履歴区分は「永年」とすること。

### (3) 土地担当での処理

#### ア 住宅用地調査票の確認及び記載

家屋担当より回付された住宅用地調査票の記載内容を確認のうえ、住宅用地調査票裏面の「実地調査等」欄に実地調査記事及び住宅用地の特例の適用を解除する場合はその年度について記載し決裁を受けること。

#### イ 固定資産税（土地・家屋）システムへの入力

入力対象土地について、「土地進捗情報登録」により進捗情報登録を行い、「土地進捗情報異動」の「台帳異動」により「〇〇〇第〇〇〇〇号 令和〇〇年〇〇月〇〇日空家法による勧告」と備考入力すること。なお、備考入力の履歴区分は「永年」とすること。

##### (ア) 勧告された空家等に住宅面積がある場合

「住宅用地異動」により対象土地上に存する家屋の住宅面積を「0.00 m<sup>2</sup>」及び戸数を「0戸」とし、「賦課情報異動」により特例区分「55 特定空家等」を入力すること。

##### (イ) 勧告された空家等に住宅面積がない場合

「住宅用地異動」により対象土地上に存する家屋の住宅面積を「0.00 m<sup>2</sup>」及び戸数を「0戸」であることを確認し、「賦課情報異動」により特例区分「55 特定空家等」を入力すること。

### 3 空家法に基づく「勧告」が撤回された場合における事務処理

勧告された空家等のうち、所有者等により改善措置がなされたものについては、関係区役所より税務部課税課（固定資産税（家屋・償却資産）グループ）を経由して関係市税事務所課税担当課長あてに「空家等対策の推進に関する特別措置法に基づく勧告が改善された旨の通知について」（以下「勧告撤回通知」という。）が送付されることとなっている。

勧告撤回通知を受けた場合は、所有者等による改善措置により土地及び家屋に異動が生じることがあるため、土地・家屋両担当において実地調査を行うこと。実地調査により把握した内容は、後記第5章及び第6章に基づき処理を行うこと。

これに加えて、家屋担当においては、上記2(2)アで記載した「備考」欄の内容を赤二重線で抹消した後、その下段に「〇〇〇第〇〇〇〇号 令和〇〇年〇〇月〇〇日勧告撤回」と記載、「実地調査等」欄に実地調査記事を記載し、決裁を受け、土地担当へ回付すること。土地担当においては、「実地調査等」欄に実地調査記事及び住宅用地の特例を再度適用する場合はその年度を記載し、決裁を受け、固定資産税（土地・家屋）システムの「住宅用地異動」により住宅面積及び戸数等について住宅用地調査票どおりの数値を入力するとともに「賦課情報異動」において上記2(3)イで入力した特例区分を外すこと。

また、上記2(2)イ及び(3)イで入力した備考内容についても、土地・家屋両担当におい

て「〇〇〇第〇〇〇〇号 令和〇〇年〇〇月〇〇日勧告撤回」と入力内容を変更すること。  
なお、備考入力の履歴区分は土地担当においては「単年」、家屋担当については「永年」とすること。

#### 4 保存簿冊

区役所から「勧告通知」及び「勧告撤回通知」が送付された場合には、課税担当課長まで供覧を行った後、空家等対策指導等関係書類（局区）（常用期間（ ）保存期間5年）に保管すること。

## 第4章 住宅用地に対する固定資産税の申告の取扱い

### 1 申告書の様式

申告書の様式については、条例施行規則別表第20号の様式である。

### 2 申告書の処理

申告義務のある住宅用地の所有者に当該年度の初日の属する年の1月31日までに申告を求めることとし、提出された申告書については、所要事項の確認を行うほか必要事項の記入を行って調査票作成のための資料とし、受付番号順に簿冊に編綴し、保管すること。

なお、保存簿冊は、分類コード1231「住宅用地申告書」（常用(-) 保存期間5年）である。

### 3 その他

(1) 住宅用地の認定上、住宅用地申告書を徴しておくことが必要と思料されるものについて、次のとおり当該申告書を送交付すること。

ア 新たに住宅用地を所有することとなったものについては、「住宅用地に関する申告書」を送付すること。

イ 住宅用地から住宅用地以外の土地への変更及び申告すべき事項に異動が生じたものについては、「住宅用地に関する異動申告書」を送付すること。

(2) 申告が事実と異なる場合は、申告書記載事項の修正を求め調査票に所要事項を記載し、以後の事務処理に備えること。

## 第5章 住宅用地調査票の取扱い

### 1 総括

調査票は、住宅用地の特例措置に伴う事務処理の最も基本的な帳票（様式2）であり、土地及び家屋担当者の共同事務として処理するものである。

土地及び家屋担当間の調査票の記載漏れ及び回付漏れ等により、住宅用地の特例適用誤りや適用漏れが発生すると課税誤りに繋がるため、両担当ともその重要性を十分に認識し、適正な取扱いに努めること。

なお、保存簿冊は、分類コード1231「住宅用地調査票」（常用（-） 保存期間5年）であり、その取扱い及び作成にあたっては、漏れ、記載誤り及び重複作成の起こらないよう留意すること。

### 2 作成区分

調査票は1画地1枚を単位とするものであるが、敷地数が11を超える場合等はこの限りではない。また、複数の筆を一体評価しているものについては、ホッチキス止めにより2枚以上の調査票を、1画地として管理して差し支えない。

### 3 保存及び管理

- (1) 調査票は、所在地番順に格納し、町名（工区）・丁目（ブロック）の区切りには、仕切りを使用のうえ区分すること。
- (2) 閉鎖した調査票については、保存期間が5年間であるため、年度別に区分して格納しておくこと。
- (3) 調査票の保管及び管理については、土地担当者が行うものとするが、保管場所及び編綴順序等については、家屋担当者も把握しておくこと。

### 4 記載要領

- (1) 調査票は、住宅用地の認定を行う際に使用するものであるが、住宅用地の認定誤りの早期発見及び防止を図るために、住宅以外の家屋も含め、すべての家屋情報を調査票に記載すること。
- (2) 調査票の異動処理事務は、実地調査等により土地又は家屋の異動を把握した場合に、その都度行うものであるため、異動等により、調査票表面の「土地」欄及び「上記の土地の上に存する家屋（以下「敷地項目」という。）」欄の各欄について、追記及び整備の必要が生じた場合は、処理漏れのないように留意すること。
- (3) 画地の変更を要しない異動分は、原則として、異動前の調査票を使用するものとし、異動内容が土地の所在等の場合は、「土地」欄の異動前の記載事項を2本線で抹消のうえ、空白行に所要事項を記載すること。

また、異動内容が家屋又は敷地の場合は、「敷地項目」欄の異動前の記載事項を2本線で抹消のうえ、空白行に所要事項を記載すること。

- (4) 原則として、1画地の土地が分筆等の画地の異動により、1枚の調査票を2枚以上に区分する必要が生じた場合、合筆等により2枚以上の調査票を1枚にする必要が生じた場合、又は仮換地の指定若しくは換地処分に伴う評価替えを行うことになったものにつ

いては、従前分の調査票の閉鎖及び調査票の新規作成といった必要な処理を行うこと。

- (5) (4)の場合、従前の調査票と新たに作成した調査票との関係を裏面の「備考」欄に記載し、相互の関係を明確に把握しておくこと。

## 5 作成要領

### (1) 調査票（表面）について

#### ア 「土地」欄

##### (ア) 「所在」欄

当該土地が所在する区コード、それに対応する区名、町名コード、それに対応する町名、丁目（ブロック）、地番（符号）、支番、支々番及び分割番号を記載すること。

一体評価をしている土地については、一体評価の代表の所在及び内訳の所在を記載すること。

なお、当初の記載は1行目に記載し、住居表示の変更等に伴って町名、丁目、地番（符号）、支番及び支々番の変更があったものについては次行に記載すること。

##### (イ) 「地積」

課税地積を記載すること。

一体評価をしている土地については、画地全体の地積及び各筆の地積を記載すること。

- (ウ) 「住宅用地相当地積」、「左の内訳小規模相当」及び「左の内訳一般相当」の各欄「敷地項目」欄のそれぞれの欄に記載された数値の合計数値を記載すること。

なお、当該画地に非課税相当地積がある場合は、「住宅用地相当地積」欄及び「左の内訳小規模相当」欄については、各筆の住宅用地相当地積及び小規模住宅用地相当地積を課税地積と非課税相当地積の割合で按分し、各筆の課税地積に相当する地積の合計数値を記載すること。

端数処理については、各筆小数点以下第3位を切り上げること。

また、「左の内訳一般相当」欄については住宅用地相当地積から小規模住宅用地相当地積を控除して得た数値を記載すること。

##### (エ) 「商業地等相当地積」欄

課税地積から住宅用地相当地積を控除した数値を記載すること。

##### (オ) 「非課税相当地積」欄

非課税相当地積を記載すること。

##### (カ) 「備考」欄

一体評価の内訳及び非課税事由等を適宜記載すること。

### イ 「上記の土地のうえに存する家屋」欄

#### (ア) 「加算コード」欄

加算コードには、「1～199」、「201～299」及び「301～399」の3つのグループがあるので、敷地ごとにいずれかのグループの加算コードを記載すること。

##### A 「1～199」



当該敷地の住・非住に関係なく、入力された建床面積按分により敷地面積計算を行う加算コード

B 「201～299」

当該敷地の住・非住に関係なく、確定された敷地面積の入力を行う加算コード

C 「301～399」

空地等の非住宅用地に使用する加算コード

(イ) 「敷地面積」欄

次の算出方法等により求めた住宅用地の敷地面積を小数点第2位まで記載すること。

A 加算コード「1～199」

各家屋の敷地面積については、現況地積（課税地積と非課税相当地積の合計をいう。以下同様。）から加算コード「1～199」以外の敷地面積の合計を控除した地積（以下「要按分地積」という。）について、次のとおり按分を行う。

$$\text{各家屋の敷地面積} = \text{要按分地積} \times \frac{\text{各家屋の建床面積}}{\text{加算コード1～199の建床面積の合計}}$$

(小数点以下第3位四捨五入)

なお、各家屋の敷地面積の合計と要按分地積の合計については、等しくなるものであるが、端数処理の結果、誤差が生じるものについては、次のとおり処理する。

(A) 各家屋の敷地面積の合計＞要按分地積の場合

・専用住宅のみの場合

加算コードが最も大きいもの以外については、上記の算出方法で敷地面積を算出する。加算コードが最も大きいものについては、要按分地積から加算コードが最も大きいもの以外の敷地面積の合計面積を控除して、算出する。

・専用住宅と併用住宅が混在又は併用住宅のみの場合

併用住宅の加算コードが最も大きいもの以外について、上記の算出方法で敷地面積を求める。併用住宅の加算コードが最も大きいものについては、要按分地積から加算コードが最も大きいもの以外の敷地面積の合計面積を控除して、算出する。

・専用住宅又は併用住宅及び非住宅用家屋が混在又は非住宅用家屋のみの場合  
非住宅用家屋の加算コードが最も大きいもの以外については、上記の算出方法で敷地面積を求める。非住宅用家屋の加算コードが最も大きいものについては、要按分地積から加算コードが最も大きいもの以外の敷地面積の合計面積を控除して、算出する。

(B) 各家屋の敷地面積の合計＜要按分地積の場合

・非住宅用家屋のみの場合

加算コードが最も大きいもの以外については、上記の算出方法で敷地面積を求める。加算コードが最も大きいものについては、要按分地積から加算コードが最も大きいもの以外の敷地面積の合計面積を控除して、算出する。

- ・非住宅用家屋と併用住宅が混在又は併用住宅のみの場合

併用住宅の加算コードが最も大きいもの以外については、上記の算出方法で敷地面積を求める。併用住宅の加算コードが最も大きいものについては、要按分地積から加算コードが最も大きいもの以外の敷地面積の合計面積を控除して、算出する。

- ・非住宅用家屋又は併用住宅及び専用住宅が混在又は専用住宅のみの場合

専用住宅の加算コードが最も大きいもの以外については、上記の算出方法で敷地面積を求める。専用住宅の加算コードが最も大きいものについては、要按分地積から加算コードが最も大きいもの以外の敷地面積の合計面積を控除して、算出する。

#### B 加算コード「201～299」及び「301～399」

一体評価の場合については、次のとおり各筆の敷地面積を算出する。

$$\text{各筆の各加算コードの敷地面積} = \frac{\text{当該画地の各加算コードの敷地面積}}{\text{当該画地の現況地積}} \times \frac{\text{当該筆の現況地積}}{\text{当該画地の現況地積}}$$

(小数点以下第3位四捨五入)

なお、端数処理については、按分後の敷地面積が最も大きいものについて行うが、2以上ある場合は、所在コードのもっとも若いものとする。

#### (ウ) 「適用率」欄

地上階数及び居住割合から住宅用地の特例率を判断し、「適用率」欄に記載すること。

#### (エ) 「住宅用地相当地積」欄

敷地面積に適用率を乗じ、小数点以下第3位を切り上げ、小数点以下第2位まで記載すること。

一体評価の場合は、上記の計算で得た各筆の住宅用地相当地積を合計して得た数値を記載すること。

#### (オ) 「左の内訳小規模相当」欄

##### A 一筆一画地の場合

- ・住宅用地相当地積 $\leq$ 戸数 $\times$ 200 m<sup>2</sup>の場合  
住宅用地相当地積のすべてが小規模住宅用地相当地積となる。
- ・住宅用地相当地積 $>$ 戸数 $\times$ 200 m<sup>2</sup>の場合  
戸数 $\times$ 200 m<sup>2</sup>が小規模住宅用地相当地積となる。

##### B 一体評価の場合

- ・住宅用地相当地積 $\leq$ 戸数 $\times$ 200 m<sup>2</sup>の場合  
住宅用地相当地積のすべてが小規模住宅用地相当地積となる。
- ・住宅用地相当地積 $>$ 戸数 $\times$ 200 m<sup>2</sup>の場合

次により算出した各筆の小規模住宅用地相当地積の合計となる。

$$\text{小規模住宅用地相当地積} = \text{戸数} \times 200\text{m}^2 \times \frac{\text{各筆の住宅用地相当地積}}{\text{各筆の住宅用地相当地積の合計}}$$

(小数点以下第3位切り上げ)

(カ) 「左の内訳一般相当」欄

住宅用地相当地積から小規模住宅用地相当地積を控除して得た数値を記載すること。

(キ) 「商業地等相当地積」欄

敷地面積から住宅用地相当地積を控除して得た数値を記載すること。

(ク) 「構造」欄

当該家屋の構造コードを次の構造コード表により、記載すること。

なお、主たる家屋と従たる家屋とがある場合は、主たる家屋の構造のコードを記載すること。(以下、「用途」、「地上階数」欄についても同様に取り扱うこと。)

【構造コード表】

コード	構造の種類
1	木造
2	鉄骨鉄筋コンクリート造
3	鉄筋コンクリート造
4	鉄骨造 (肉厚4mm超)
5	〃 (肉厚3mm超4mm以下)
6	〃 (肉厚3mm以下)
7	コンクリートブロック造
8	れんが造

(ケ) 「用途」欄

当該家屋の用途コードを次の用途コード表により、記載すること。

なお、非木造家屋の併用住宅にあつては、主たる用途のコードを記載すること。

【用途コード表】

	用途		コード	用途		コード	用途		コード
木造家屋	専用住宅	普	11	団体旅館		25	倉庫	一	39
		町	12	待合		26		農	40
		長	13	事務所		27	土蔵	住	41
		農	14	銀行		28		他	42
	併用住宅	一	15	店舗		29	附属家	住	43
		農	16	百貨店		30		農	44
	共同住宅		17	劇場		31		蚕	45
	寄宿舎		18	映画館		32		酪	46
	農家		19	キャバレー		33		たばこ	47
	養蚕		20	ダンスホール		34		他	48
	漁家		21	病院		35	簡易附属屋	住	49
	ホテル		22	公衆浴場		36		農	50
	簡易旅館		23	工場	一	37		他	51
	旅館・料亭		24		農	38			
非木造家屋	事務所		61	待合		72	倉庫	一	83
	店舗		62	宿泊所		73		塩素	84
	銀行		63	劇場		74		冷蔵	85
	住宅	一	64	娯楽場		75		塩素	86
		農	65	市場		76		農	87
	アパート		66	公衆浴場		77	発電所		88
	百貨店		67	工場	一	78	変電所		89
	病院		68		塩素	79	停車場		90
	ホテル		69		塩素	81	車庫		91
	旅館		70		農	82	倉庫・冷凍		92
	料亭		71						

(コ) 「地上階数」欄

建築基準法施行令第2条第1項第8号に基づき算定した階数から、同令第1条第2号に規定する地階の階数を控除した階数を記載すること。

(カ) 「建床面積（垂直投影）」欄

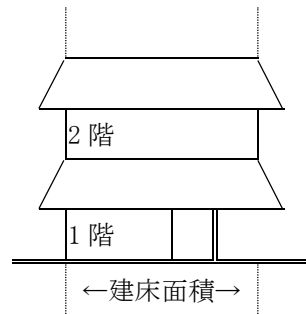
当該家屋の建床面積を記載すること（端数処理については、小数点以下第3位を切捨て第2位まで求める。）。

なお、当該家屋に従たる家屋がある場合は、当該家屋の建床面積に従たる家屋の建床面積を加算の上記載し、区分所有家屋については、区分所有に係る家屋全体の建床面積を記載すること。

（注） 1階床面積が2階床面積等より小さい場合は、垂直投影による最大の床面

積を建床面積とし、記載すること。(例参照)

(例)



(シ) 「延床面積」欄

当該家屋の延床面積を記載すること(端数処理については、小数点以下第3位を切り捨て第2位まで求める。)

なお、当該家屋に従たる家屋がある場合は、当該家屋の延床面積に従たる家屋の延床面積を加算の上、記載し、区分所有家屋については、区分所有に係る家屋全体の床面積を記載すること。

(ス) 「住宅面積」欄

当該家屋の居住部分の床面積を記載すること(端数処理については、小数点以下第3位を切り捨て第2位まで求める。)

なお、当該家屋に従たる家屋がある場合は、当該家屋の住宅面積に従たる家屋の住宅面積を加算の上記載し、区分所有家屋については、区分所有に係る家屋全体の住宅面積を記載すること。

(セ) 「居住割合」欄

住宅面積を延床面積で除し、小数点以下第3位を切り捨て、小数点以下第2位まで記載すること。

(ソ) 「登録番号・棟番号」欄

当該土地に存する家屋(非課税家屋含む。)の登録番号及び棟番号を次に留意して記載すること。

A 区分所有家屋の場合は、一番若い部屋番号の登録番号及び棟番号を記載すること。

B 主たる家屋と従たる家屋が存する場合については、主たる家屋の登録番号及び棟番号を記載すること。

(タ) 「戸数」欄

当該敷地に存する家屋の戸数を記載すること。

(チ) 「備考」欄

敷地項目について、住宅用地に関する異動があった場合又は修正を行った場合に、事由発生年及びその理由について記載すること。また、1個の家屋が複数の筆にまたがっていることが判明した場合には、その画地の調査票を全て突合のうえ、画地の地番を「×××番×、×××番×」と記載すること。

(2) 調査票(裏面)について

ア 「備考」欄

新たに調査票を作成した際は、異動事由及び異動年月日並びに異動前の土地との関係を記載するとともに、表面の各欄（「土地」欄を主とする。）における数値の算出式を記載する等、表面との関係を密にするため、適宜必要事項を記載すること。なお、法附則第15条の8第1項及び第2項（特定市街化区域農地であった土地の上に新築された貸家住宅等に対する固定資産税の減額）の規定による固定資産税減額適用分については、その旨を記載するとともに適用開始年度及び適用資産（土地・家屋）の別を記載すること。

イ 「調査年月日」「実地調査等」「申告書年月日・番号」「決裁」欄

実地調査等の結果を明確に記載するとともに、土地及び家屋調査担当者が押印のうえ、その都度決裁を受けること。なお、「調査年月日」欄には実地調査を行った日付を、「申告書年月日・番号」欄には申告書の提出年月日及び受付番号を記載すること。

ウ 「土地・家屋見取図」欄（「マス目」欄）

主に土地及び家屋の形状の異動等を図示する欄であるので、必要に応じて家屋表示登記の家屋配置図を貼付する等適宜利用すること。

## 第6章 住宅用地関係異動処理の取扱い

### 1 異動分の把握

住宅用地に係る異動分については、法第 408 条の規定に基づく土地及び家屋の実地調査による所要の調査、条例第 100 条の規定により申告のあったもの並びに航空写真の異動判読等により把握すること。また、住宅用地に係る異動とは、次に掲げる事由があった場合に生じるものである。

#### ① 家屋の新築、増築、滅失及び一部滅失

住宅の敷地面積を家屋の建床面積で按分して算定しているもの及び算定するものの基礎となる住宅以外の家屋に新築、増築、滅失及び一部滅失が生じた場合にも敷地面積に異動が生じることとなるので留意すること。

#### ② 住宅から非住宅、非住宅から住宅への用途変更

#### ③ 併用住宅における住宅面積の異動

居住割合が 1/4 以上となるもの及び 1/4 未満となるもののほか、4 階以下の住宅で居住割合が 1/2、5 階以上の住宅で居住割合が 3/4 又は 1/2 の近似値となる場合は特に留意すること。

#### ④ 住宅戸数の変動

#### ⑤ 住宅用地の分筆、合筆

#### ⑥ 区画形質の変動

#### ⑦ 地目の変換

#### ⑧ 新規課税地

### 2 実地調査

1 に掲げる事項について実地調査を行う場合は、住宅用地の認定に誤りがないように、特に注意して実地調査を行うこと。なお、調査は、土地及び家屋の担当者が同時に行うことが望ましいが、土地及び家屋ごとに調査処理できる事項については、それぞれ個別に調査をしても差し支えない。ただし、この場合においても、調査票やその他の資料により土地及び家屋相互の担当者間の連絡漏れのないようにすること。

実地調査にあたっては、一体評価漏れを防ぐため、家屋の代表地番だけでなく家屋の敷地すべての地番を把握するほか、住宅の新築に伴い通路、塀、垣根及び溝等が設置されたものについて、土地の所在及び地積を聴聞したところにより家屋の敷地を区分しておく必要があるものについても把握すること。

### 3 異動分の処理手順及び処理区分等

異動分に係る事務処理の順序については、概ね「住宅用地関係異動処理手順」（別紙 1）のとおりであるが、次の事項に留意すること。

(1) 調査票は土地の画地を単位として作成し、保管するものである。また、異動の内容によっては調査票の処理方法が異なり、その処理の如何によっては最終の税額計算まで影響を及ぼすものであるため、この処理については適正に行うこと。

(2) 調査票の取扱いについては、第 5 章によることとするが、異動処理においては、次の

点に特に留意すること。

ア 表面

「上記の土地の上に存する家屋」欄のなかで、「構造」欄以右の各欄（「居住割合」欄を除く。）は、家屋担当者において記載し、その他の各欄は、土地担当者において記載すること。

イ 裏面

土地及び家屋担当者において適宜必要事項を記載すること。

- (3) 土地の異動に基づく住宅用地の異動は、土地の評価替えの事由を伴う場合とそれ以外の場合があるので、処理漏れのないようにすること。
- (4) 住宅の敷地を改めて認定する必要がある場合は、再度調査のうえ認定すること。
- (5) 異動分に係る土地及び家屋の処理区分等

事務項目別の土地及び家屋の処理区分については、概ね次に示すとおりであるが、これを参考にして、各市税事務所の事務処理手順及び実地調査の時期並びに異動件数等を勘案のうえ適宜判断し処理すること。

ア 住宅用地の分合筆及び住宅敷地の認定等土地の異動に係る事務については、土地担当者が処理すること。

イ 住宅の用途変更、住宅の新築、増築等及び住宅戸数の異動等家屋の異動に係る事務については、家屋担当者が処理すること。

ウ 調査票の新規作成は土地担当者が行い、調査票の修正、整備及び住宅用地申告書の送交付に係る事務については、土地及び家屋担当者が相互に協力して行うこと。

項目 担当	異 動 分 の 把 握								
	申告書		家屋の新築、増築、減失、一部減失	住宅戸数の異動	住宅から、非住宅、非住宅から住宅への用途変更	併用住宅における住宅面積の異動	住宅用地所有者の異動	住宅用地の分筆、合筆	区画形質の変動
	送交付	受付保管							
土 地	○	○					○	○	○
家 屋	○		○	○	○	○			

項目 担当	異 動 分 の 把 握		調査票の作成、修正、整備	住宅敷地の認定	システム異動入力関係	異議申立
	地目の変換	新規課税地				
土 地	○	○	○	○	○	○
家 屋			○			○

- (注) 1 土地及び家屋担当者相互の連絡等は調査票やその他の資料により行うこと。
- 2 申告書については、先に家屋担当者が家屋関係事項を点検し、次に土地担当者が土地関係事項を確認する。申告書に不備がある場合は、相互が協力して処理すること。
- 3 住宅用地の認定について、疑義等があるものは、時期を定め、土地及び家屋合同で実地調査等を行い処理すること。



#### 4 異動分に係る点検について

土地担当において、家屋異動分を速やかに把握するとともに、当該異動分に係る調査票の土地担当への回付漏れ及び処理漏れを防ぐために、次のとおり点検等を行うこととする。

##### (1) 家屋担当から土地担当への情報提供【家屋担当での作業】

ア 法務局から受領した家屋の表示に関する登記申請書(申請書部分又は表示に関する建物登記済通知書及び配置図)及び所有者から提出された家屋届出書(家屋変更届出書)(以下「登記申請書等」という。)をコピーし、土地担当へ回付する。その際には、漏れがないように注意すること。

イ 家屋評価異動を行った後に、税務事務システムにおける統計システムに月次で作成される家屋評価異動一覧表を Excel 形式で出力し、税務事務システムの共用フォルダに保存する。家屋評価異動一覧表については、1 区につき 1 ファイルとし、毎年度 4 月分に次月以降分を追加すること(3 月分まで)。

ウ 家屋異動一覧表については、区分所有家屋の行は塗色すること。

また、異動事由「その他」等、調査票の回付が必要か不明な案件については、家屋担当で調査し、保存した旨を土地担当へ連絡する。

##### (2) 土地担当での家屋異動状況の把握【土地担当での作業】

家屋担当から受領した登記申請書等の写しを活用し、家屋異動状況を把握する。

ア 家屋担当から受領した登記申請書等については、ファイルに編綴する等し、適正に管理を行うこと。

イ 家屋登録番号図及び地籍図等により家屋担当から受領した登記申請書等に記載のある物件の敷地を特定する。非課税認定が必要となる場合や画地認定の変更が必要になる場合等は、必要に応じて家屋担当の実地調査へ同行依頼を行う。

ウ 定期処理前には、登記申請書等のうち、調査票の回付がなされていない案件について、家屋担当者に調査票の回付依頼を行う。

##### (3) 家屋評価異動一覧表の消込による調査票回付漏れのチェック【土地担当での作業】

ア 実地調査後、各種異動処理の仮更新時に出力される土地評価記録票、土地賦課情報異動決議書、調査票及び家屋担当から受領した家屋異動に係る登記申請書等をセットにし、決裁を行う。決裁を行うとともに、調査票と家屋評価異動一覧表を突合し、消込を行う。

イ 定期処理後、家屋評価異動一覧表の全ての案件について、処理済みチェックがなされていることを確認し、決裁を行うこと。

##### (4) 土地・家屋所在対照リストを活用したチェック【家屋担当での作業】

土地担当において行う(3)のチェックに加え、家屋担当において、調査票の回付漏れが無いかのチェックとして、土地・家屋所在対照リストを活用したチェックを行う。

なお、(3)の点検は土地担当で家屋担当からの調査票の回付漏れがないかを点検し、(4)の点検は家屋担当において土地担当への回付漏れが無いかを点検するものであり、土地担当及び家屋担当両者での回付漏れのチェックにより回付漏れの防止を行うものである。

ア 定期処理後に出力される土地・家屋所在対照リストから、①家屋担当が異動を行っている家屋登録番号に対応する土地の内、土地担当が異動を行っていないもの、②家屋担当が異動を行っている家屋登録番号の内、土地における住宅用地入力上、登録されていないものを抽出する。家屋担当において調査票の回付の必要性及び回付漏れがないかという観点で調査し、リストを消込む。

具体的には、次の手順で対象データを抽出する。

①「家屋異動年月日」が課税年度の前年度中のものを抽出する。

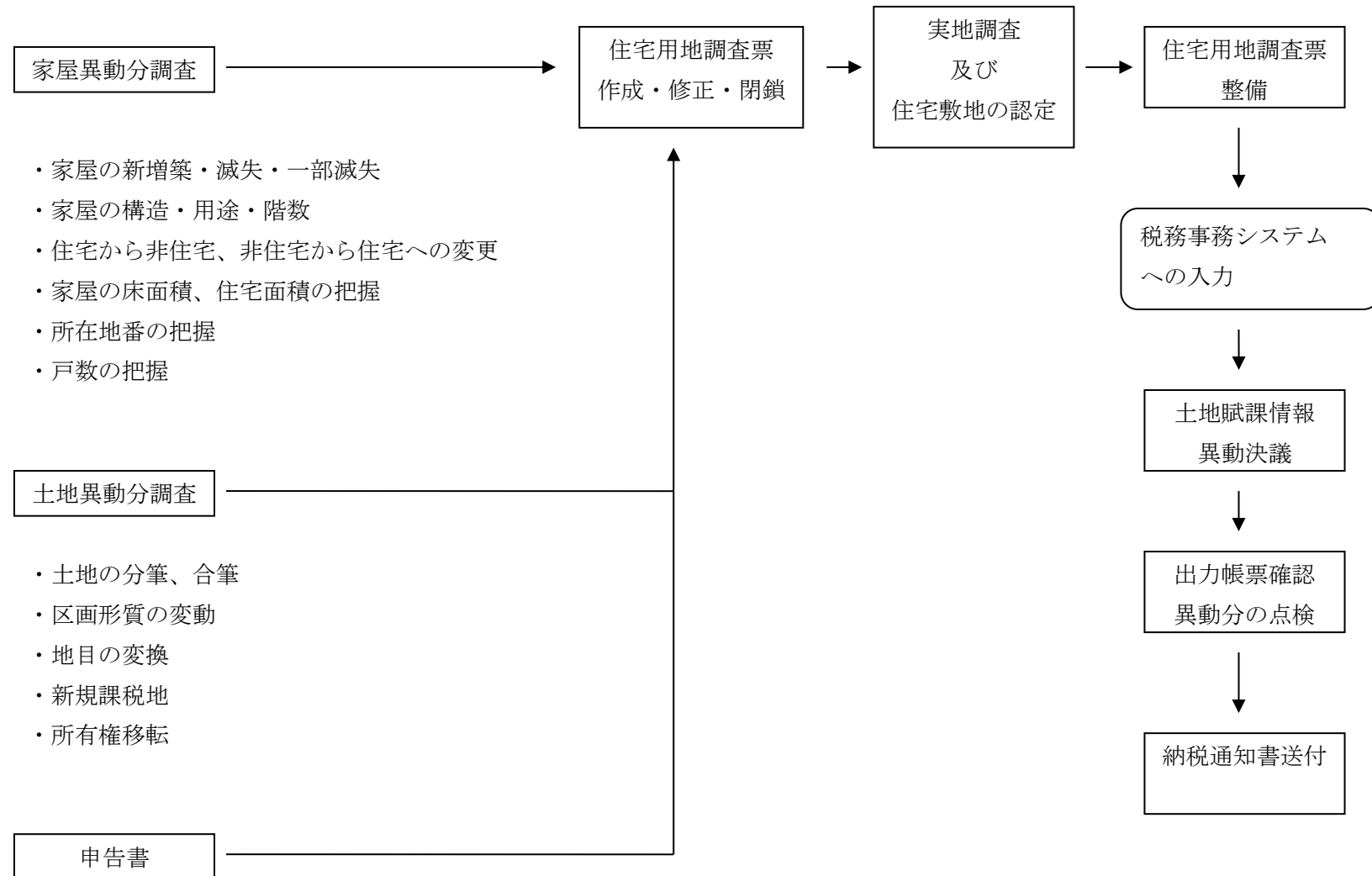
②登録番号が重複しているデータを削除する。

③「土地異動年月日」が空白のものを抽出する。

イ アの調査で調査票を回付済みでなかったものについては、土地担当及び家屋担当で連携し、異動処理を行う。

ウ 3月中に上記処理を終了させ、全ての案件について、消し込みがなされているかを確認し、決裁を行うこと。

(別紙1) 住宅用地関係異動処理手順



(様式1) 被災住宅用地に関する申告書

被災住宅用地に関する申告書

<div style="border: 1px solid black; border-radius: 50%; width: 40px; height: 40px; display: flex; align-items: center; justify-content: center; margin: 0 auto;">             受付印           </div> 令和    年    月    日 大 阪 市 長	申告者	住所(法人にあっては、主たる事務所の所在地)		氏名(法人にあっては、その名称及び代表者の氏名)	
	被災住宅用地の所有者	住所(法人にあっては、主たる事務所の所在地)		氏名(法人にあっては、その名称及び代表者の氏名)	
震災等の発生した日の翌日以後に、申告者が右のア・イの者から被災住宅用地を取得した場合における、右のア・イの者との関係	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <input type="checkbox"/> ア 被災年度に係る賦課期日における被災住宅用地の所有者  <input type="checkbox"/> イ 震災等の発生した日の属する年の1月2日から当該震災等の発生した日までの間に被災住宅用地を取得した者           </div> <div> <input type="checkbox"/> ① 相続人 (                      )  <input type="checkbox"/> ② 三親等内の親族 (                      )  <input type="checkbox"/> ③ 合併又は分割法人           </div> </div>				
被災住宅用地の被災年度に係る賦課期日における所有者(※)	住所(法人にあっては、主たる事務所の所在地)		氏名(法人にあっては、その名称及び代表者の氏名)		
被災住宅用地の所在地番				面積	㎡
震災等の発生日	年            月            日				
上記震災等の詳細	<input type="checkbox"/> 震災 <input type="checkbox"/> 風水害 <input type="checkbox"/> 火災 <input type="checkbox"/> その他の災害 (                      )				
被災後に到来する1月1日に住宅用地として使用することができない理由					
被災家屋の建替え等の予定	有    ・    無    ・    未定				

※ 震災等が発生した日が1月1日の場合には前年の1月1日現在の所有者

この申告書は、震災等により滅失し、又は損壊した家屋の敷地の用に供されていた土地について、地方税法第349条3の3に規定する被災住宅用地等に対する課税標準の特例の適用を受けるために、大阪州市税条例第101条の規定に基づき提出してください。

【添付書類】

- ①震災等の発生した日に属する年の1月2日から当該震災等の発生した日までの間に取得し、被災した住宅用地については、当該住宅用地を取得していたことを証する書類
- ②戸籍謄本又は法人登記簿謄本(取得した者が被災住宅用地の相続人、合併又は分割法人である場合)

(様式2) 住宅用地調査票 表面

[illegible]

(様式2) 住宅用地調査票 裏面

[illegible]