中古家屋を取得して、すぐに取り壊した場合

○ 取り壊すことを条件として家屋を取得し、取得後使用することなく、直ちに取り壊した場合は、課税対象とならない場合があります。

○ 該当すると思われる場合は所管の都税事務所・支庁にお問い合わせください。
なお、該当する場合には申請が必要です。「不動産取得税調査申請書」に必要事項を記載し、添付書類と併せて所管の都税事務所(都税支所)・支庁にご提出ください。

○ 「不動産取得税調査申請書」は、東京都主税局ホームページ(https://www.tax.metro.tokyo.lg.jp/【トップ＞届出・申請＞各種様式＞不動産取得税】・右記QRコード)に掲載されている様式をご利用ください。また、各都税事務所(都税支所)・支庁にもご用意しております。

添付書類

□ 売買契約書(条項・特約部分を含む)
□ 取り壊した後の利用状況を確認できる書類
例:事業計画書、建築工事請負契約書、建築確認済証、家屋を取り壊した後更地で譲渡した際の売買契約書

≪滅失登記を行わない場合≫
□ 解体証明書 及び 解体業者の印鑑証明書

軽減制度が適用される場合の計算例

事例 (P1 ケース①該当)

主税局HP(税額計算ツール)

Aさんは令和8年5月20日に土地を購入し、
その土地の上に令和8年10月15日に一戸建住宅を新築しました。
(Aさんが住宅の新築まで土地を継続所有している場合)

【土地】
価格(固定資産評価額):6,000万円
地積:100㎡　地目:宅地

【住宅】
価格(固定資産評価額):1,500万円
床面積:150㎡　構造:木造

住宅の税額

【軽減適用前の税額】
1,500万円 × 3% ＝ 45万円

【軽減適用後の税額 ※P3 新築住宅 参照】
軽減適用後の計算式 :「(価格 − 控除額) × 3%」

⇒ (1,500万円 − 1,200万円) × 3% ＝ 9万円

土地の税額

【軽減適用前の税額】
6,000万円 × 1/2(宅地の特例 **※「黄色チラシ」P4参照**) × 3%(税率) ＝ 90万円 ･･･ ①

【軽減される額】
減額される額の計算式 **※P2参照**
「土地1㎡当たりの価格(ア) × 床面積の2倍(上限200㎡)(イ) × 住宅の持分× 3%」 又は「45,000円」の高い金額

(ア) 土地1㎡当たりの価格 ･･･ 6,000万円 × 1/2(宅地の特例) ÷ 100㎡(地積) ＝ 30万円
(イ) 住宅の床面積の2倍 ･･･ 150㎡(床面積) × 2 ＝ 300㎡ ⇒ 200㎡を超えているため200㎡とします。

⇒軽減される額 : 30万円(ア) × 200㎡(イ) × 1/1 × 3% ＝ **180万円** ＞ 45,000円 ･･･ ②

【軽減適用後の税額】
① − ② ＝ 90万円 − 180万円 ＜ 0円 ⇒ 納付税額は発生しません。

リサイクル適性Ⓐ
この印刷物は、印刷用の紙へリサイクルできます。

東京都主税局

2026.7月作成

■ 不動産取得税の軽減制度について ■
～ 「住宅」及び「住宅用土地」に係る軽減制度 ～

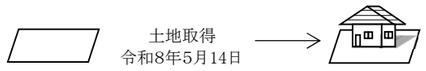
◎ 軽減制度に該当する場合は、「不動産取得税申告書」に必要事項を記載し、添付書類と併せて、所管の都税事務所(都税支所)・支庁へご申告ください。

○ 添付書類は、全てコピーで提出をすることができます。なお、必要に応じて原本を確認させていただくことや別途書類(売買契約書、最終代金領収書など)を提出していただくことがあります。

○ 住宅の取得(新築を含む。)を伴わない土地の取得
住宅以外(店舗や事務所等)の家屋及びその敷地の取得
} **軽減制度の適用はありません。**

ケース① 土地を取得してから3年以内に一定の床面積要件を満たす住宅を新築する場合

※取得した土地上の既存家屋を取り壊し、住宅を新築する場合はケース①に含まれます。取り壊した家屋については、P4をご覧ください。



土地取得
令和8年5月14日

住宅を新築
令和8年10月12日
床面積:90㎡

◆住宅の床面積要件については、P3をご覧ください。
◆取得した土地を譲渡し、譲渡先が新築した場合も軽減の対象となります。
＜制度の詳細＞
(土地) P2 **土地 1** (家屋) P3 **新築住宅**

添付書類

住宅完成前

□ 建築確認済証
□ 建築確認申請書第三面
□ 建築工事請負契約書

住宅完成後

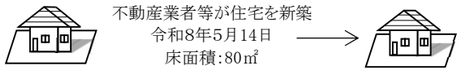
□ 新築登記をしていない場合は以下A又はBのいずれか
A 検査済証
B 建物引渡証明書 及び 請負業者の印鑑証明書

≪共同住宅、二世帯住宅、併用住宅の場合≫
□ 平面図(1戸当たりの床面積が分かるもの)
≪認定長期優良住宅の場合≫
□ 長期優良住宅認定通知書

≪土地を譲渡し、譲渡した相手方が新築する場合≫
□ 売買契約書(譲渡時)
≪土地を分合筆する場合≫
□ 分合筆の経過が確認できる書類(23区内原則不要)
例:分筆後の地積測量図

※新築中・新築予定で、提出された申告書及び添付書類から軽減に該当することが見込まれる場合は、不動産取得税の納税を猶予する制度があります。

ケース② 新築後1年以内に、一定の床面積要件を満たす未使用の住宅を購入した方がその敷地を取得した場合



不動産業者等が住宅を新築
令和8年5月14日
床面積:80㎡

当該住宅とその敷地を購入
令和8年9月10日

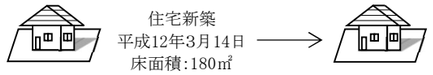
◆住宅の床面積要件については、P3をご覧ください。
＜制度の詳細＞
(土地) P2 **土地 2** (家屋) P3 **新築住宅**

添付書類

≪共同住宅、二世帯住宅、併用住宅の場合≫
□ 平面図(1戸当たりの床面積が分かるもの)
≪認定長期優良住宅の場合≫
□ 長期優良住宅認定通知書

※住宅を新築した不動産業者等から直接購入した場合などは、原則申告を省略していただいてもかまいません。
ただし、1棟の共同住宅を購入した場合など、所管の都税事務所・支庁から申告をお願いすることがあります。

ケース③ 一定の床面積要件を満たす自己居住用の中古住宅(昭和57年1月1日以降新築)とその敷地を取得した場合



住宅新築
平成12年3月14日
床面積:180㎡

中古住宅とその敷地を取得
令和8年7月18日

◆住宅の床面積要件については、P3をご覧ください。
◆昭和56年12月31日以前新築の住宅を取得する場合でも、一定の要件を満たした場合は軽減制度の適用があります。
＜制度の詳細＞
(土地) P2 **土地 3** (家屋) P3 **中古住宅1**

添付書類

□ 住民票(マイナンバーの記載がないもの) など

≪共同住宅、二世帯住宅、併用住宅の場合≫
□ 平面図(1戸当たりの床面積が分かるもの)

≪昭和56年12月31日以前新築の場合≫
□ 以下のAからCまでのいずれか
A 耐震基準適合証明書(地方税法施行令第37条の18第2項に規定の基準)
B 建設住宅性能評価書
C 既存住宅売買瑕疵担保責任保険契約が締結されていることを証する書類
※調査日等が取得日の前2年以内のものに限ります。
※東京都耐震マークでは耐震基準要件の認定を行うことができません。

土 地　「住宅用土地」を取得したときの軽減制度

令和8年3月31日以前に取得した住宅用土地に軽減を適用するには、P3 **新築住宅** 又は **中古住宅 1** の「令和8年3月31日以前に取得した場合」の床面積要件に該当する住宅を取得する必要があります。

減額される額の計算式

下記の **土地 1** から **土地 3** のいずれかに該当する場合、次のどちらか多い方の金額が**当初の税額（軽減適用前の税額）から減額されます。**

土地1㎡あたりの価格（注1） × 住宅の床面積の2倍 × 取得した住宅の持分 × 税率（3%）
（上限：1戸あたり200㎡まで）

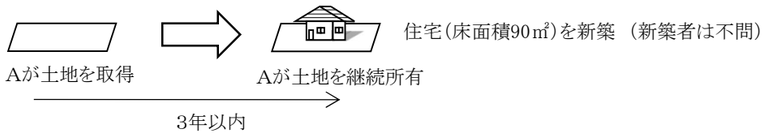
又は 45,000円

土地 1　住宅新築予定土地の減額　（P1ケース①）

要件 **土地の取得後3年以内（注2）に、その土地上にP3 新築住宅 の床面積要件に該当する住宅が新築され、下記のタイプのいずれかに該当する場合**

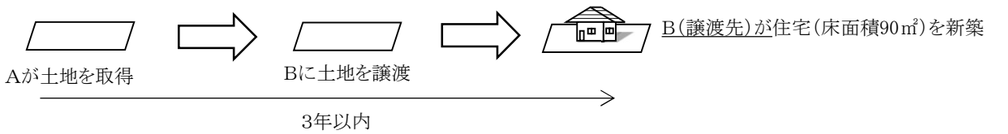
タイプ1 ： 土地の取得者が、住宅の完成まで土地を継続所有しているケース

○ 住宅の新築者は問いません（取得者以外の方が新築しても適用可）。



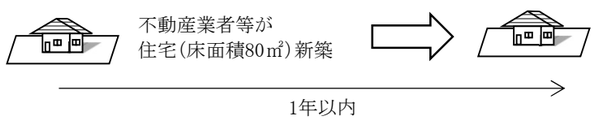
タイプ2 ： 土地の取得者が、当該土地を譲渡し、譲渡先が新築したケース

○ 住宅の新築者は譲渡先に限ります（当初の取得者が新築しても適用不可）。



土地 2　「新築未使用住宅」用土地の減額　（P1ケース②）

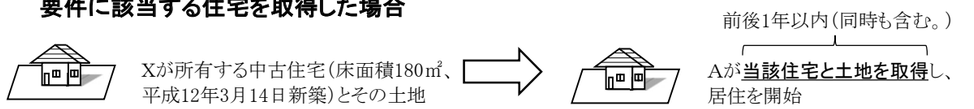
要件 **P3 新築住宅 の床面積要件に該当する新築未使用の住宅とその敷地を、当該住宅が新築されてから1年以内に同じ方が取得した場合**



「新築されてから1年以上を経過した未使用の住宅と敷地を取得した場合」や「住宅を新築し、新築から1年以内に当該住宅の敷地を取得した場合」についても、一定の要件を満たす場合は、軽減の対象となります。詳しくは、所管の都税事務所・支庁までお問い合わせください。

土地 3　「中古住宅（耐震基準適合既存住宅）」用土地の減額　（P1ケース③）

要件 **個人の方が、土地の取得前後1年以内（同時も含む。）に、その土地上のP3 中古住宅 1 の要件に該当する住宅を取得した場合**



（注1）令和9年3月31日までに取得した宅地評価された土地については、価格を1/2にした上で、土地1㎡当たりの価格を求めます。

（注2）令和13年3月31日までに土地を取得した場合で、土地の取得から3年以内に住宅が新築されることが困難なものとして政令で定める場合（1棟につき100戸以上の共同住宅で新築までの期間が3年を超えることについてやむを得ないと都税事務所長・支庁長が認めたもの）は4年以内となります。

家 屋　「住宅」を取得したときの軽減制度

新築住宅　新築住宅・新築未使用住宅の特例　（P1ケース①②）

要件 **下記の床面積要件（注3）を満たす住宅を新築 又は 新築未使用の住宅を購入した場合**

【令和8年3月31日以前に取得した場合】

	下限		上限
	一戸建住宅	一戸建以外の住宅（注4）	
貸家以外	50㎡以上	50㎡以上	240㎡以下
貸家	50㎡以上	40㎡以上	

【令和8年4月1日以降に取得した場合】

下限	上限
40㎡以上 ※都市再生特別措置法に規定する特定都市再生緊急整備地域内は左表のとおり	240㎡以下

軽減制度適用後の計算式

税額 ＝ （ 住宅部分の価格（注5） － 控除額（1,200万円）（注6） ） × 税率（３％）（注7）

認定長期優良住宅の場合は、1,300万円が控除額になります（令和13年3月31日までの取得に限ります。）。

中古住宅 1　耐震基準適合既存住宅の特例　（P1ケース③）

要件 **下記のアからウの全ての要件を満たす中古住宅（＝耐震基準適合既存住宅）を取得した場合**

要件	内容	
ア 自己居住要件	個人が自己の居住用に取得した住宅であること ※取得時における家屋の現況が住宅であることが必要です。取得時に住宅以外の用途に供されている家屋を、取得後に住宅へリフォームして居住しても本要件を満たしません。	
イ 床面積要件	令和8年3月31日以前に取得した場合：50㎡以上240㎡以下 令和8年4月1日以降に取得した場合 ：40㎡以上240㎡以下 （注3）（注4）	
ウ 耐震基準要件 （①②のいずれか）	①昭和57年1月1日以降に新築された住宅であること	②昭和56年12月31日以前に新築された住宅の場合 建築士が行う耐震診断等によって新耐震基準に適合していることが確認できること（調査等が住宅の取得日前2年以内に終了していることが確認できる書類が必要）。

軽減制度適用後の計算式

税額＝（住宅部分の価格（注5）－ 控除額（注6））
× 税率（３％）（注7）

※控除額は、住宅の新築日により変わります。右の表をご確認ください。

新築された日（注８）	控除額
昭和51（1976）年1月1日～昭和56（1981）年6月30日	350万円
昭和56（1981）年7月1日～昭和60（1985）年6月30日	420万円
昭和60（1985）年7月1日～平成元（1989）年3月31日	450万円
平成元（1989）年4月1日～平成9（1997）年3月31日	1,000万円
平成9（1997）年4月1日以降	1,200万円

中古住宅 2　耐震基準不適合既存住宅の減額

要件 **個人が、上記 中古住宅 1 要件ウの耐震基準に適合しない中古住宅（ 中古住宅 1 要件イの床面積に該当）を取得し、取得から6か月以内に以下の要件を満たす場合（平成26年4月1日以降の取得分に限る。）**

（取得） ⇒ ア 耐震改修工事 ⇒ イ 耐震基準適合の証明・取得者が工事完了後の住宅に居住

取得から**6か月以内に**、ア及びイの全ての要件を、上記の順序により満たす必要があります。
制度の詳細や当該住宅の敷地の軽減（平成30年4月1日以降の取得に限る。）については、所管の都税事務所・支庁までお問い合わせください。

（注3）現況の床面積で判定しますので、登記床面積と異なる場合があります。マンション等は共用部分を専有部分の床面積の割合によりあん分した床面積を含みます。なお、併用住宅の場合、住宅部分のみで判定します。

（注4）一戸建以外の住宅（マンション等の区分所有住宅又はアパート等の構造上独立した区画を有する住宅をいいます。）においては、床面積要件の判定と特例控除額の控除は、独立した区画ごとに行います。

（注5）不動産の実際の購入金額や建築工事費ではなく、総務大臣が定める固定資産評価基準により、評価、決定した価格（評価額）をいいます。なお、多摩・島しょ地域においては、原則として各市町村が評価しています。

（注6）・併用住宅の場合、非住宅部分の価格からは控除されません。
・価格が控除額を下回る場合は、その価格が控除限度額となります。

（注7）非住宅部分に対する税率は4%となります。

（注8）昭和50年以前の新築の場合は、所管の都税事務所・支庁へお問い合わせください。