

# 不燃化のための建替えを行った住宅にかかる 固定資産税・都市計画税の減免のご案内

不燃化特区に指定された地域内で、不燃化のための建替えを行った住宅については、減免の要件を満たす場合、固定資産税・都市計画税の減免を受けることができます。

## 減免の要件

減免要件の変更に伴い、経過措置が設けられています。中面もご覧ください。

次の(1)～(3)の全てに該当する場合、新築した住宅について減免されます。

### (1) 取り壊した家屋について

- 不燃化特区内に所在すること
- 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（例）  
木造の住宅：耐用年数22年、軽量鉄骨造（骨格材肉厚3mm超4mm以下）の住宅：耐用年数27年  
※不燃化特区制度における無接道敷地等解消のために区の助成等を受けて取り壊した家屋については、耐用年限の要件を満たさない場合も対象となることがあります。
- 不燃化特区の指定日以後に取り壊され、滅失登記が完了していること  
（ただし、下記①、②の場合は、一定の期間内に取り壊されている必要があります。）
  - ①令和12年3月31日までに住宅を新築した後に家屋を取り壊す場合  
：住宅を新築した日から1年以内
  - ②令和12年4月1日から令和13年3月31日までに住宅を新築した後に家屋を取壊す場合  
：令和13年3月31日まで

### (2) 新築した住宅について

- 不燃化特区内に所在すること
- 耐火建築物等又は準耐火建築物等であること
- 検査済証の交付を受けていること
- 新築年月日が不燃化特区の指定日から令和13年3月31日までであること
- 居住部分の割合が2分の1以上であること

### (3) 所有者について

- 取り壊した家屋の所有者と、新築した住宅の所有者が同一であること（※）  
取り壊した家屋の所有者とは、取り壊した家屋の滅失登記が完了した日における所有者、新築した住宅の所有者とは、新築した年の翌年（1月1日新築の場合は新築した年）の1月1日時点の所有者です。いずれも、固定資産課税台帳（家屋課税台帳又は家屋補充課税台帳）に所有者として登録されている方をいいます。次頁以降においても同じです。

（※）該当しない場合であっても、一定の要件を満たせば対象となる場合があります。  
詳しくは裏面「一定の要件とは」をご覧ください。

（中面につづく）



## 減免される税額

- 新築した住宅に対する固定資産税・都市計画税の全額（※）  
（※）減免の対象となる戸数は、建替え前の家屋により異なります。  
詳しくは中面「減免の対象となる住宅の戸数」をご覧ください。



## 減免される期間

- 新たに課税される年度から5年度分

## 一定の要件とは

- 表面「減免の要件」（※）に該当しない場合であっても、以下の場合は該当するものとして取り扱います。

（※）下記①、②のどちらかに該当する場合、同一の者が所有しているものとみなします。

- ① 新築した住宅の所有者が、取り壊した家屋の所有者の親族である場合で、かつ、下記ア、イ、ウのいずれかに該当する場合

ア 新築した住宅の所有者と取り壊した家屋の所有者が、取り壊した家屋又は新築した住宅のいずれかで同居している場合

なお、同居とは、構造上独立的に区画された一の部分において、一緒に居住している場合をいいます。

イ 取り壊した家屋の所有者が、取り壊した家屋及び新築した住宅に居住している場合

ウ 新築した住宅の所有者が、取り壊した家屋及び新築した住宅に居住している場合

【追加書類】住民票及び戸籍謄本（戸籍全部事項証明書）

取り壊した家屋での同居又は居住は取り壊した年の1月1日から滅失日までのいずれかの時点、新築した住宅での同居又は居住は新築した年の翌年（1月1日新築の場合は新築した年）の1月1日時点で認定します。

- ② 新築した住宅の所有者が、取り壊した家屋の所有者である法人の合併後の法人の場合

【追加書類】商業・法人登記事項証明書（減免申請書に法人番号(13桁)の記載があれば不要)

## 減免対象となる住宅の戸数

- 減免対象となる住宅の戸数は、原則として取り壊した家屋1戸（又は1棟）に対し、1戸です。
- ただし、新築した住宅と取り壊した家屋がともに共同住宅（区分所有家屋を除く）の場合は、新築した共同住宅のうち、取り壊した共同住宅の戸数（新築した共同住宅の戸数の方が少ない場合は、新築した共同住宅の戸数）が減免対象となります。この場合、取り壊した共同住宅の戸数が分かる書類を併せてご提出ください。

【追加書類】取り壊した共同住宅の戸数が分かる書類（家屋平面図など）

## 減免の手続

減免を受けるためには、新築した年の翌々年（1月1日新築の場合は翌年）の2月末日までに申請する必要があります。「固定資産税減免申請書」に必要事項をご記入の上、必要な書類を添えて、新築した住宅の所在する区にある都税事務所へご提出ください。

★ 必要な書類（全てコピーしたもので結構です。）

- ① 新築した住宅の建築確認申請書
- ② 新築した住宅の検査済証
- ③ 左頁の各種【追加書類】

※ ①～③以外の書類等のご提出をお願いする場合があります。あらかじめご了承ください。

## 減免要件の変更に伴う経過措置

令和3年4月から減免要件が変更となったことに伴い、一定期間、経過措置が設けられました。次の（1）～（3）の全てに該当する場合についても、減免の対象となります。

### （1）取り壊した家屋について

- 不燃化特区内に所在すること
- 家屋の登記の構造が木造又は軽量鉄骨造であること（2以上の構造がある場合には、木造又は軽量鉄骨造の床面積が総床面積の2分の1以上である必要があります。）
- 不燃化特区の指定日以後令和4年3月31日までに取り壊されていること  
ただし、住宅を新築した後に家屋を取り壊す場合は、令和4年3月31日までに住宅を新築し、住宅を新築した日から1年以内に取り壊されている必要があります。

### （2）新築した住宅について

- 不燃化特区内に所在すること
- 耐火建築物等又は準耐火建築物等であること
- 検査済証の交付を受けていること
- 新築年月日が不燃化特区の指定日から令和13年3月31日までであること
- 居住部分の割合が2分の1以上であること

### （3）所有者について

- 取り壊した家屋の所有者と、新築した住宅の所有者が同一であること（※）  
〔 取り壊した家屋の所有者とは、取り壊した年の1月1日時点の所有者、新築した住宅の所有者とは、新築した年の翌年（1月1日新築の場合は新築した年）の1月1日時点の所有者です。 〕

（※）該当しない場合であっても、一定の要件を満たせば対象となる場合があります。  
詳しくは左頁「一定の要件とは」をご覧ください。

不燃化特区制度や不燃化特区にかかる補助制度等については、各区役所の担当窓口へお問合せください。

## 固定資産税減免申請書

年 月 日

都税事務所長 宛

住 所

(フリガナ)

納税義務者氏名(名称)

電 話

次のとおり減免を受けようとする理由を証明する書類を添付して申請します。

	所 在 地	家屋番号	種 類	構 造	床面積・価格	用 途
家 屋					円	
					円	
減 免 を 受 け よ う と す る	不燃化特区において、不燃化の ための建替えを行った住宅であ るため、申請します。		摘        要	《滅失家屋について》		
				① 物件所在地：		
				② 家屋番号：		
				③ 所有者：		
備 考				④ 用途：		
				⑤ 構造：		
				⑥ 建築年月日		
				⑦ 滅失登記が完了した年月日：		
			⑧ 住宅戸数：			

(日本産業規格 A 列 4 番)

《提出に当たっての注意点》

- 1 滅失家屋については、滅失登記が完了している必要があります。
- 2 下記の書類を添付して提出してください。書類はすべて写しで結構です。
  - 検査済証
  - 建築確認申請書
  - 戸籍謄本・住民票 (滅失家屋と所有者が異なる場合)
  - 滅失家屋の住宅戸数が確認できる資料 (滅失家屋が共同住宅だった場合)
  - 商業・法人登記事項証明書 (「備考」に法人番号(13桁)の記載があれば不要)

(新築した住宅の所有者が、取り壊した家屋の所有者である法人の合併後の法人の場合)