

不燃化特区内において不燃化のための建替えを行った住宅に対する固定資産税及び都市計画税の減免要綱

平成25年6月26日
25主税税第123号
局長 決定

最終改正 令和8年3月26日 7主税税第315号

(目 的)

第1 東京都は、不燃化推進特定整備地区制度における特別の支援の一つとして、住宅がこの要綱に定める要件に該当する場合は、東京都都税条例（昭和25年東京都条例第56号。以下「都税条例」という。）第134条第1項第4号及び第188条の30並びに東京都都税条例施行規則（昭和25年東京都規則第126号）第31条第2項の規定に基づき、当該住宅に係る固定資産税及び都市計画税の減免を行う。

(対 象)

第2 減免は、次に掲げる要件のいずれにも該当する住宅（区分所有に係る家屋にあっては人の居住の用に供する専有部分のうち地方税法施行令（昭和25年政令第245号。以下「政令」という。）附則第12条第1項第7号に規定する居住用専有部分をいい、区分所有に係る家屋以外の家屋にあっては人の居住の用に供する家屋のうち、人の居住の用に供する部分（別荘の用に供する部分を除く。）の床面積の当該家屋の床面積に対する割合が2分の1以上であるものをいう。以下同じ。）で人の居住の用に供する部分に係る固定資産税及び都市計画税について行う。

(1) 不燃化特区（東京都不燃化推進特定整備地区制度要綱（平成25年3月29日24都市整防第598号。以下「制度要綱」という。）第2条第4号に規定する不燃化特区をいう。以下同じ。）内に所在する家屋（住宅以外の家屋を含む。以下同じ。）のうち、老朽建築物（東京都不燃化推進特定整備事業補助金交付要綱（令和3年3月2日2都市整防第728号。以下「交付要綱」という。）第3条第10号に規定する老朽建築物をいう。）である家屋又は無接道敷地等解消のための特別区の助成等（交付要綱第3条第3号に基づく、特別区による除却又は除却に要する費用の助成をいう。以下同じ。）の対象と決定された老朽建築物以外の家屋（以下「建替え前の家屋」という。）が滅失し、当該滅失した家屋に代えて、不燃化特区内に新築された住宅である

こと。ただし、当該住宅が新築された日以後に建替え前の家屋が滅失した場合にあっては、当該新築された日から1年以内（当該期間の末日が令和13年3月31日（制度要綱第8条の規定による不燃化特区の指定の取消し又は同第11条の規定による不燃化特区の廃止があった場合にあっては、当該取消し又は当該廃止の日）後である場合は、同日まで）に、建替え前の家屋が滅失した場合に限る。

- (2) 当該住宅の所在地が不燃化特区として指定された日から令和13年3月31日（制度要綱第8条の規定による不燃化特区の指定の取消し又は同第11条の規定による不燃化特区の廃止があった場合にあっては、当該取消し又は当該廃止の日）までの間に新築された住宅であること。
- (3) 耐火建築物等（建築基準法（昭和25年法律第201号）第53条第3項第1号イに規定する耐火建築物等をいう。）又は準耐火建築物等（同号ロに規定する準耐火建築物等をいう。）であること。
- (4) 新築された日の属する年の翌年の1月1日（当該新築された日が1月1日である場合には、同日）において、建替え前の家屋が滅失した日における当該家屋の所有者と、同一の者（別に定めるところにより同一の者とみなされる場合を含む。）が所有する住宅であること。

（減免の対象となる戸数等）

第3 減免の対象となる戸数（共同住宅等（政令附則第12条第1項第4号に規定する共同住宅等をいう。）であって区分所有に係る住宅以外の住宅であるもの（以下「一般共同住宅」という。）にあっては、人の居住の用に供するために独立的に区画された一の部分を1戸とする。以下同じ。）又は棟数は、別に定める場合を除き、次のとおりとする。ただし、(1)エに掲げる場合においては、建替え前の家屋が有する戸数を超えてはならない。

(1) 建替え前の家屋が住宅である場合

ア 一般共同住宅以外の住宅に代えて一般共同住宅以外の住宅に建て替えたとき 建替え前の家屋1戸に対し、1戸

イ 一般共同住宅以外の住宅に代えて一般共同住宅に建て替えたとき 建替え前の家屋1戸に対し、1戸

ウ 一般共同住宅に代えて一般共同住宅以外の住宅に建て替えたとき 建替え前の家屋1棟に対し、1戸

エ 一般共同住宅に代えて一般共同住宅に建て替えたとき 建替え前の家屋1棟に対し、1棟

(2) 建替え前の家屋が住宅以外の家屋である場合 建替え前の家屋1棟に対し、1戸

(減免割合)

第4 減免の割合は、10割とする。

(減免の期間)

第5 減免は、新たに固定資産税及び都市計画税が課されることとなった年度から5年度分に限り行う。

(減免の申請)

第6 減免の申請は、次に定めるところによる。

- (1) 減免を受けようとする者は、都税条例第134条第3項の規定に基づき、知事に申請書を提出するものとする。
- (2) 建替え前の家屋のうち、第2(1)における無接道敷地等解消のための特別区の助成等の対象と決定された老朽建築物以外の家屋を除却した場合において、(1)の申請書は、無接道敷地等解消のための特別区の助成等を受けた旨を特別区長が証する書類を添付して、提出するものとする。

(減免の適用除外)

第7 この要綱に基づく減免の適用を受けた住宅（第3に規定する戸数又は棟数に限る。）については、耐震化のための建替え又は改修を行った住宅に対する固定資産税及び都市計画税の減免要綱（平成20年12月26日20主税税第320号）に基づく減免を適用しない。

(減免事務の運営)

第8 減免事務の運営については、この要綱の定めるところによるほか、別に定めるところによる。

(実施時期)

第9 この要綱は、平成25年7月1日から実施する。

附 則（平成29年3月31日 28主税税第477号）

(実施時期)

この要綱は、平成29年4月1日から実施する。

附 則（令和3年3月31日 2主税税第397号）

（実施時期）

第1 この要綱は、令和3年4月1日から実施する。

（経過措置）

第2 この要綱による改正後の要綱（以下「新要綱」という。）の規定は、新要綱第2(1)に規定する建替え前の家屋が令和3年1月1日以後に滅失した場合（新要綱第2に規定する住宅が令和2年12月31日までに新築され、当該新築された日以後に当該家屋が滅失した場合は除く。）に適用する。

第3 この要綱による改正前の要綱第2(1)に規定する建替え前の家屋が滅失した場合における新要綱の規定の適用については、次の表の左欄に掲げる規定中同表の中欄に掲げる字句は、それぞれ同表の右欄に掲げる字句とする。

第2(1)	老朽建築物（東京都不燃化推進特定整備事業補助金交付要綱（令和3年3月2日2都市整防第728号）第3条第10号に規定する老朽建築物をいう。）である家屋（以下「建替え前の家屋」という。）が	登記簿又は家屋補充課税台帳に登録又は登録された家屋の構造が木造又は軽量鉄骨造（別に定めるところにより軽量鉄骨造とみなされる場合を含む。以下同じ。）である家屋（2以上の異なった構造を有する場合にあっては、当該家屋の床面積に占める木造又は軽量鉄骨造である部分の床面積の割合が2分の1以上のものに限る。（以下「建替え前の家屋」という。）が令和4年3月31日までに
	当該新築された日から1年以内（当該期間の末日が令和8年3月31日（制度要綱第8条の規定による不燃化特区の指定の取消し又は同第11条の規定による不燃化特区の廃止があった場合にあっては、当該取消し又は当該廃止の日）後である場合は、同日まで）	当該住宅が令和4年3月31日までに新築され、当該新築された日から1年以内（制度要綱第8条の規定による不燃化特区の指定の取消し又は同第11条の規定による不燃化特区の廃止があった場合にあっては、当該取消し又は当該廃止の日まで）
第2(4)	滅失した日	滅失した日の属する年の1月1日

附 則（令和8年3月26日 7主税税第315号）

（実施時期）

第1 この要綱は、令和8年4月1日から実施する。

（経過措置）

第2 この要綱は、令和8年4月1日以降に新築された住宅に適用する。なお、この要綱の改正前の要綱（以下「旧要綱」という。）第2に掲げる要件をいずれも満たす家屋が

この要綱の改正前に新築され、改正後に旧要綱第2(1)に規定する建替え前の家屋が滅失した場合における、この要綱による改正後の要綱の規定の適用については、次の表の左欄に掲げる規定中同表の中欄に掲げる字句は、それぞれ同表の右欄に掲げる字句とする。

第2(1)	である家屋又は無接道敷地等解消のための特別区の助成等（交付要綱第3条第3号に基づく、特別区による除却又は除却に要する費用の助成をいう。以下同じ。）の対象と決定された老朽建築物以外の家屋	である家屋
	当該住宅が新築された日以後に建替え前の家屋が滅失した場合にあっては、当該新築された日から1年以内（当該期間の末日が令和13年3月31日（制度要綱第8条の規定による不燃化特区の指定の取消し又は同第11条の規定による不燃化特区の廃止があった場合にあっては、当該取消し又は当該廃止の日）後である場合は、同日まで）	当該住宅が新築された日以後に建替え前の家屋が滅失した場合にあっては、当該新築された日から1年以内（当該期間の末日が令和8年3月31日（制度要綱第8条の規定による不燃化特区の指定の取消し又は同第11条の規定による不燃化特区の廃止があった場合にあっては、当該取消し又は当該廃止の日）後である場合は、同日まで）
第6	<p>減免の申請は、次に定めるところによる。</p> <p>(1) 減免を受けようとする者は、都税条例第134条第3項の規定に基づき、知事に申請書を提出するものとする。</p> <p>(2) 建替え前の家屋のうち、第2(1)における無接道敷地等解消のための特別区の助成等の対象と決定された老朽建築物以外の家屋を除却した場合において、(1)の申請書は、無接道敷地等解消のための特別区の助成等を受けた旨を特別区長が証する書類を添付して、提出するものとする。</p>	減免を受けようとする者は、都税条例第134条第3項の規定に基づき、知事に申請書を提出するものとする。