東京都主税局

https://www.tax.metro.tokyo.lg.jp/

お問い合わせ先

減免を申請する家屋が所在する区にある都税事務所の固定資産税班にお問い合わせください。

東京都主税局　都税事務所　検索

都税事務所一覧（東京都主税局ホームページ）

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。

耐震住宅（建替え）減免のご案内（23区内）

～耐震化のための建替えを行った住宅に対する固定資産税・都市計画税を減免します～

減　免　要　件

次の（１）～（３）のすべてに該当する場合、新築した住宅について減免します。

（１）取り壊した家屋について

- □ 建築年月日が昭和５７年１月１日以前であること
- □ ２３区内に所在していたこと

（２）新築した住宅について

- □ 令和８年３月３１日までに新築された住宅であること
- □ ２３区内に所在すること
- □ 居住部分の割合が２分の１以上あること
- □ 検査済証の交付を受けていること（※１）
- □ 家屋を取り壊した日の前後各１年以内に新築されたこと（※２）

（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（※３）

（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。中面においても同じです。）

※（※１）～（※３）に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ります。
詳しくは中面「一定の要件とは」をご覧ください。

※ 新築マンションを購入した場合も、上記要件に該当すれば減免対象となります。

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

※ 地方税法に基づく新築住宅に係る固定資産税の減額に該当する場合は、減額適用後の税額を全額減免します。

※ 減免されるのは居住部分に限ります。

※ 原則として取り壊した家屋１戸（又は１棟）に対し住宅１戸のみ減免の対象となります。
詳しくは中面「減免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３年度分

手　　続　　き

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うえ、以下の書類を添えて、新築した住宅が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（すべてコピーで結構です。）

- □ 新築した住宅の検査済証
- □ その他の書類（詳しくは中面をご覧ください。）

※ 上記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。

一 定 の 要 件 と は

表面「減免要件」（※１）～（※３）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。

（※１）建設住宅性能評価書の交付を受けている場合
検査済証の交付を受けているものとみなします。
【追加書類】建設住宅性能評価書

（※２）取り壊した日の翌日から１年以内に建築確認申請が提出されている場合
１年以内に新築されたものとみなします。
【追加書類】建築確認申請書

（※３）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等である場合で、かつ、下記ア、イ、ウのいずれかに該当する場合（令和３年４月１日以降に新築された住宅についての取扱いとなります。令和３年３月３１日以前に新築された住宅については、アのみの取扱いとなります。）

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

（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。）

【追加書類】住民票及び戸籍謄本（戸籍全部事項証明書）等

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・法人登記簿（履歴事項全部証明）その他法人の合併関係が分かる書類

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（取り壊した共同住宅の戸数より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全戸数）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のわかる書類を併せてご提出ください。

減 免 と な る 例

◎ 取り壊した家屋
- □ 所在地 大田区〇〇町
- □ 建築した日 昭和 55 年 12 月 10 日
- □ 取り壊した日 令和６年６月 15 日
- □ 所有者 東京 太郎

◎ 新築した住宅
- □ 所在地 世田谷区△△町
- □ 新築した日 令和７年５月 20 日
- □ 検査済証交付済み
- □ 所有者 東京 太郎
- □ 床面積 180 ㎡
  うち居住部分 150 ㎡
  店舗部分 30 ㎡
- □ 税額 固定資産税 25.2 万円・都市計画税 5.4 万円

◎ 減免税額
- ・固定資産税 25.2 万円 × 150 ㎡／180 ㎡ ＝ 21.0 万円 ※地方税法に基づく新築住宅の減額を含みます。
- ・都市計画税 5.4 万円 × 150 ㎡／180 ㎡ ＝ 4.5 万円

居住部分のみ減免対象となります。
店舗部分は減免されません。

◎ 減免期間
新築した住宅に対して新たに課税される令和８年度から３年間、減免されます。

第146号様式（条例第134条関係）

固 定 資 産 税 減 免 申 請 書

年 月 日

都税事務所長 宛

納税義務者
住 所
氏名（フリガナ）（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具体的な理由	摘要
耐震化のための建替えを行った住宅であるため。	≪滅失家屋について≫ ① 物件所在： ② 家屋番号： ③ 所有者： ④ 用途： ⑤ 建築年月日： ⑥ 滅失年月日： ⑦ 住宅戸数：

（日本産業規格A列4番）

備考 1 減免を受けようとする理由を証明する書類を添付すること。
2 必要があるときは、上記の記載事項について所要の補正を加えることができる

≪提出にあたっての注意点≫

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（新築が滅失後1年以内でない場合）
- ○ 戸籍謄本・住民票等（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）