

23区内に土地をお持ちの方へ

固定資産税
都市計画税

住宅を建て替える土地の 特例措置のご案内

賦課期日（1月1日）現在、住宅の敷地となっている土地（住宅用地）は、特例措置により固定資産税・都市計画税が軽減されています。

1月1日時点で既存の住宅を取り壊した場合、新たに住宅を建築中または建築予定の土地であっても、原則として特例措置は適用されません。

例外として、申告により以下の 特例要件①～④ すべてを満たすことを都税事務所にて確認した場合、住宅用地の特例措置が継続して適用されます。

特例要件

①利用用途 当該年度の前年度に係る賦課期日（1月1日）において住宅用地である。

②着工時期 当該年度に係る賦課期日において、住宅の新築工事に着手している。

または、建築主事または指定確認検査機関が、住宅の新築に関する建築確認申請書を当該年度の賦課期日までに受領していることが受領印等により確認でき、かつ、当該年度の賦課期日後の3月末日までに住宅の新築工事に着手している。

（ただし、事前審査のための確認申請書の提出は該当しない。）

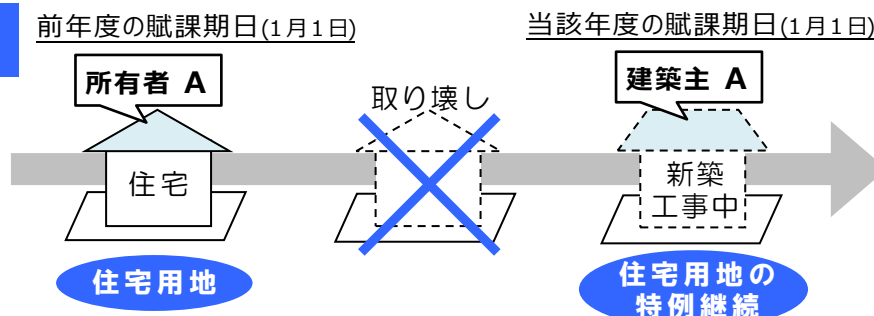
③敷地※ 住宅の建替えが、当該年度の前年度に係る賦課期日における建替え前の住宅の敷地と同一の敷地において行われている。

（ただし、特例が適用される土地の範囲は建替え前の住宅の敷地を限度とする。）

④所有者※ 住宅の建替えが、当該年度の前年度に係る賦課期日における建替え前の住宅の所有者と同一の者により行われている。

※ 要件③及び④は裏面に要件の詳細がございます。

例



要件の詳細
手続き
などについては
裏面をご覧ください



要件の詳細

以下の場合、特例要件③、④に該当するものとして取り扱います。

敷地に関する要件（特例要件③）に該当するもの

- ・土地区画整理事業の仮換地先における住宅の建替えである場合

所有者に関する要件（特例要件④）に該当するもの

- ・建替え前の住宅の所有者の親族（六親等内の血族、配偶者、三親等内の姻族）が住宅の建替えを行っている場合
- ・建替え前の住宅の所有者が法人で、当該法人を合併した法人が住宅の建替えを行っている場合
- ・建替え前の住宅の所有者の持分を含む共有者が住宅の建替えを行っている場合
- ・建替え前の住宅の所有者が当該年度に係る賦課期日における建築主との等価交換方式等によって住宅完成後直ちに住宅を取得する場合
- ・建替え前の住宅の家屋（補充）課税台帳に登録された者以外で、当該年度の前年度に係る賦課期日において、当該住宅の所有権を取得している者が住宅の建替えを行っている場合

手続き

以下の書類^{※1}をご所有の土地が所在する区の都税事務所土地班へご提出ください。

■ 「固定資産税の住宅用地等申告書」^{※2}

■ 以下のいずれかの写し

- ・建築確認申請書（受領印があるもの）
- ・建築確認済証
- ・中高層建築物の建築に係る紛争の予防と調整に関する条例等に基づき行政庁に出した書類

■ 建替え前の住宅所有者と建築主との関係を

証するもの（同一の者の場合は不要）

（例）親族の場合、戸籍謄本の写しなど

■ 提出期限 ■

住宅を取り壊した翌年の1月31日まで

※1 特例要件の確認にあたり別途書類の提出を求める場合があります。

※2 申告書は最寄りの都税事務所の窓口にて入手、または、東京都ホームページからダウンロードできます。

申告書のダウンロードはこちらから

<http://www.tax.metro.tokyo.jp/shomei/index-z9.html>



Q. 「住宅の新築工事に着手している」とは、どのような状態を指しますか？

A. 現に水盛り、遣り方、根切り等の住宅の基礎工事に着手している状態を指します。造成工事等の開発行為、地盤改良、擁壁工事、地鎮祭、地縄張りなどは含まれません。

Q. 個人名義の住宅を取り壊して法人名義で新築した場合、特例措置は適用されますか？

A. 建替えを行った者が前年度に係る賦課期日における建替え前の住宅（家屋）の所有者と別人格となるため、特例措置は適用されません。

Q. 今年9月に住宅付きの土地を購入し、翌月に取り壊した後に住宅を新築します。来年度の特例措置は適用されますか？

A. 工事中の場合は、建替えを行った者が前年度に係る賦課期日における建替え前の住宅（家屋）の所有者と別人格となるため、特例措置は適用されません。ただし、翌年1月1日までに住宅が完成した場合は住宅用地となります。



詳しくは、土地が所在する区の都税事務所土地班へお問い合わせください



東京都主税局 <http://www.tax.metro.tokyo.jp/>