

減免要件及び手続き

★1 防災上危険な老朽住宅を除却した更地にかかる固定資産税・都市計画税の減免

減免要件	①取り壊した住宅が区から防災上危険な老朽建築物であると認定を受けていること※ ②不燃化特区に指定された日から令和2年12月31日までの間に住宅が取り壊されていること ③住宅の取壊しにより、土地の認定が小規模住宅用地から非住宅用地に変更されたこと ④防災上有効な空地として、適正に管理されていると区から証明されていること ⑤住宅を取り壊した年の1月1日時点の土地所有者が、減免を受けようとする年の1月1日時点において、引き続き当該土地を所有していること
手続き	①毎年6月30日までに「固定資産税減免申請書」を提出する ②除却後の更地を適正に管理していることを証する区の通知書又は証明書を添付する
注釈	※住宅の取壊し前に認定を受けていること

★2 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

減免要件	①取り壊した家屋が不燃化特区内に所在すること ②取り壊した家屋の登記の構造が木造又は軽量鉄骨造であること（※1） ③不燃化特区の指定日以後に取り壊されていること（※2） ④新築した住宅が不燃化特区内に所在すること ⑤新築した住宅が耐火建築物又は準耐火建築物であること ⑥新築した住宅の検査済証の交付を受けていること ⑦新築年月日が不燃化特区の指定日から令和2年12月31日までであること ⑧新築した住宅の居住部分の割合が2分の1以上であること ⑨取り壊した家屋と新築した住宅の所有者が同一であること（※3）
手続き	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「固定資産税減免申請書」、新築した住宅の「建築確認申請書」及び「検査済証」を都税事務所に提出する
注釈	※1 二つ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以上であること ※2 住宅を新築した後に取り壊す場合は新築した日から1年以内 令和2年4月1日から令和2年12月31日までに住宅を新築した後に家屋を取り壊す場合は令和3年3月31日まで ※3 一定の緩和要件あり


問い合わせ先	
東京都荒川都税事務所 固定資産税課 固定資産税班	
電話 (03) 3802-8111 内線411~414	
FAX (03) 3802-5404	



不燃化特区における 固定資産税・都市計画税の減免の御案内

荒川区内の不燃化特区	固定資産税・都市計画税とは
① 荒川二・四・七丁目地区 （平成25年4月26日指定） ② 町屋・尾久地区 （平成26年4月1日指定）	1月1日時点において、土地・家屋を所有されている方に課税される税金です。

（注）固定資産税等の税額は一例です

例えば・・・  土地 65㎡ 小規模住宅用地 家屋 100㎡ 築35年 の場合	固定資産税・都市計画税（土地）
	約 60,000円
	固定資産税・都市計画税（家屋）
	約 20,000円

不燃化特区内で老朽住宅を取り壊した場合や
不燃化のための建替えを行った場合には
固定資産税・都市計画税の減免制度があります

★1 老朽住宅を取り壊した場合

最長5年度分
住宅を除却した後の土地にかかる
固定資産税・都市計画税額を8割減免
※ただし、小規模住宅用地から非住宅用地に認定変更された面積に限ります

★2 不燃化のための建替えを行った場合

5年度分 新築した住宅に対する
固定資産税・都市計画税の全額を減免
※共同住宅等の場合は、税額が発生する場合があります

★1 老朽住宅を取り壊した場合 防災上危険な老朽住宅を除却した更地にかかる 固定資産税・都市計画税の減免

最長5年度分 住宅を除却した後の土地にかかる 固定資産税・都市計画税額を8割減免

※ただし、小規模住宅用地から非住宅用地に認定変更された面積に限ります



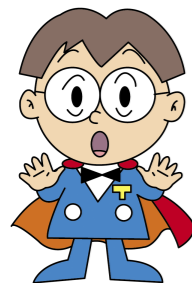
取壊し前
土地 65㎡ 小規模住宅用地
家屋 100㎡ 築35年
の場合

取壊し後
土地 65㎡ 非住宅用地の場合

(注) 固定資産税等の税額は一例です

固定資産税 都市計画税	取壊し前	取壊し後	
		減免適用なし	減免適用あり
土地	約 60,000円	約 300,000円	約 60,000円
家屋	約 20,000円	—	—

8割減免



土地の上に建っていた住宅を取り壊した場合、「住宅用地の特例措置」の適用がなくなります。そのため、固定資産税・都市計画税は住宅が建っていた時の税額からおよそ4～5倍程度に増額します。

減免制度を利用すると、最長5年度分は税額が8割減免されます。詳細は『減免要件及び手続き』をご確認ください。

★2 不燃化のための建替えを行った場合 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

5年度分 新築した住宅に対する 固定資産税・都市計画税の全額を減免

※共同住宅等の場合は、税額が発生する場合があります



建替え前
土地 65㎡ 小規模住宅用地
家屋 100㎡ 築35年
の場合

建替え後
土地 65㎡ 小規模住宅用地
家屋 95㎡ 新築・木造
準耐火建築物の場合

(注) 固定資産税等の税額は一例です

固定資産税 都市計画税	建替え前	建替え後	
		減免適用なし	減免適用あり
土地	約 60,000円	約 60,000円	
家屋	約 20,000円	約 75,000円	0円

全額減免

新築住宅は一般的に、老朽家屋と比較すると評価額が高いため、税額が上昇することが考えられます。

減免制度を利用すると、5年度分は税額が免除されます。

詳細は『減免要件及び手続き』をご確認ください。

