

固定資産税

建替中の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は、住宅用地に対する課税標準の特例措置（以下、住宅特例措置）により固定資産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、原則この住宅特例措置は適用されません。例外として、以下の特例要件①～⑤すべてに該当する場合に限り、住宅特例措置が継続して適用されます。要件に該当する方もしくは該当すると思われる方は、那覇市役所資産税課までご連絡ください。

特例要件

① 令和8年1月1日時点で住宅用地である

いいえ

はい ↓

② 令和9年1月1日において住宅の新築建替え工事が着手されており、令和10年1月1日までに完成予定である（※1裏面参照）

いいえ

はい ↓

③ 住宅の建替えが、建替え前の敷地と同一の敷地において行われている

いいえ

はい ↓

④ 令和8年1月1日時点及び、令和9年1月1日時点での土地所有者が同一人物もしくは親族(民法第725条)である

いいえ

はい ↓

⑤ 建替えを行っている者が、令和8年1月1日時点での建替え前の住宅の所有者と同一人物もしくは親族(民法第725条)である（※2裏面参照）

いいえ

はい ↓

住宅特例継続できます

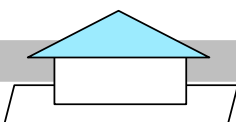
住宅特例継続できません

※民法725条の親族とは、六親等内の血族、配偶者又は三親等内の姻族

前年度の賦課期日

(令和8年1月1日)

旧住宅 所有者A

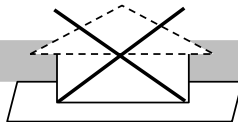


住宅用地

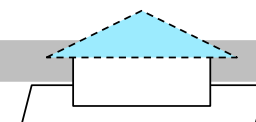
当該年度の賦課期日

(令和9年1月1日)

新住宅 所有者A



取り壊し



新築工事中

要件の詳細

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、表面の特例要件②⑤に該当するものとして取り扱います。

(※1) 着手に関する要件（特例要件②）に該当するもの

建築確認審査の遅れにより、令和9年1月1日までに着手できなかった場合は、建築確認申請を令和9年1月1日までに行っていることが確認でき、かつ、令和9年3月末日までに建替え工事に着手していた時に限り、令和9年1月1日までに着手があったものと同様に取り扱います（「着手とは・・・」Q&A参照）。

(※2) 所有者に関する要件（特例要件⑤）に該当するもの

建替え前の住宅の所有者の持ち分を含む共有者が住宅の建替えを行っている場合

Q & A

Q：「住宅の新築工事に着手」とは、どのような状態を指しますか？

A：現に^{みずもり}水盛り、^{やりかた}遣り方、^{ねきり}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、地鎮祭等は含まれません。

Q：個人名義の住宅を取り壊して法人名義で住宅を建替えしています。

令和9年1月1日で建替え工事中の場合、令和9年度の住宅特例措置は継続適用されますか？

A：建替えを行っている者が、令和8年1月1日時点における建替え前の住宅の所有者と別人格になるため、住宅特例措置は継続適用されません。

Q：令和8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建替えます。

令和9年1月1日で建替え工事中の場合、令和9年度の住宅特例措置は継続適用されますか？

A：土地家屋ともに、令和8年1月1日時点での所有者と異なるため、住宅特例措置は継続適用されません。

上記の要件に該当する場合は、那覇市役所資産税課までご連絡ください

那覇市役所 資産税課 土地グループ
電話番号：098-862-5320