

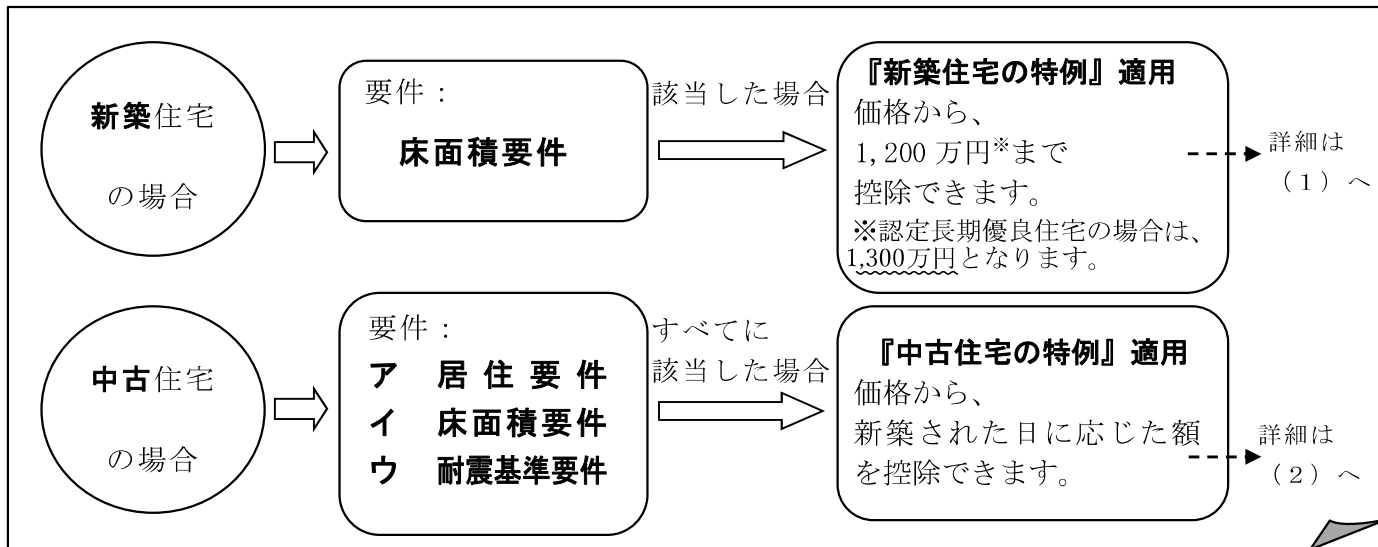
☆不動産取得税の軽減制度についてのご案内☆

一定の住宅や住宅用土地などを取得した場合、申告によって税額が軽減されることがあります。

軽減制度に該当する不動産を取得された方で、同封の課税明細書の摘要欄に表示（例：『新築住宅の特例』、『中古住宅の特例』、『新築住宅用土地の減額』、『中古住宅用土地の減額』等）のない方は、申告によって税額が軽減されることがあります。

主な軽減制度は以下のとおりです（新築住宅については1ページ、中古住宅については2ページ、住宅用土地については3ページをご覧ください。）。

1. 住宅を取得したときの軽減（控除）制度



（1）新築住宅の特例（地方税法第73条の14第1項）

① 対象となる新築住宅

次の床面積（注1）要件を満たす、住宅を新築した場合または未使用の新築住宅を購入した場合は軽減の対象となります。

	下 限		上 限
	一戸建住宅	一戸建以外の住宅（注2）	
貸家以外	50㎡以上	50㎡以上	240㎡以下
貸家	50㎡以上	40㎡以上	240㎡以下

（注1）現況の床面積で判定しますので、登記床面積と異なる場合があります（マンション等は共用部分の床面積を専有部分の床面積割合によりあん分した床面積を含みます。）。

（注2）一戸建以外の住宅とは、マンション等の区分所有住宅またはアパート等の構造上独立した区画を有する住宅をいいます。なお、床面積要件の判定は、独立した区画ごとに行います。

② 控除額

住宅の価格から1,200万円を控除します（一戸建以外の住宅については、独立した区画ごとに控除します。）。

なお、長期優良住宅の普及の促進に関する法律に規定する認定長期優良住宅の新築の場合については、1,300万円を控除します（令和8年3月31日までに取得した場合に限ります。）。

○ 『新築住宅の特例』を適用した場合の税額の算出方法 ○

$$\text{住宅の価格} - \text{控除額} = \text{課税標準額} \quad \text{課税標準額} \times \frac{3}{100} (\text{税率}) = \text{税額}$$

(2) 中古住宅（耐震基準適合既存住宅）の特例（地方税法第73条の14第3項）

① 対象となる中古住宅

次のアからウのすべての要件を満たす中古住宅は、住宅の価格から一定額が控除されます。

要 件	内 容
ア 居住要件 ※ 取得時における家屋の現況が住宅であることが必要です。	個人が自己の居住用に取得した住宅であること (なお、取得前に住宅以外であった家屋を住宅にリフォームする場合は、取得する前に住宅とするリフォームが完了している必要があります。)
イ 床面積要件	50㎡以上 240㎡以下 (床面積要件の判定については『新築住宅の特例』と同様です。)
ウ 耐震基準要件	昭和57年1月1日以後に新築されたもの 左記の条件に該当しない住宅で建築士等が行う耐震診断によって新耐震基準に適合していることの証明がされたもの <u>※証明に係る調査が住宅の取得日前、2年以内に終了していることが必要です。</u>

アからウすべての要件に該当する場合

② 控除額

住宅の価格から、その新築された日に応じて下表の額が控除されます。

控除額	新築された日
350万円	昭和51年1月1日 ～ 昭和56年6月30日(注3)
420万円	昭和56年7月1日 ～ 昭和60年6月30日(注3)
450万円	昭和60年7月1日 ～ 平成元年3月31日
1,000万円	平成元年4月1日 ～ 平成9年3月31日
1,200万円	平成9年4月1日 以後

(注3) 昭和56年以前の新築については、新耐震基準に適合していることの証明がされたものに限りします。

上記「**ウ 耐震基準要件**」もあわせてご覧ください。

○ 『中古住宅の特例』を適用した場合の税額の算出方法 ○

$$\text{住宅の価格} - \text{控除額} = \text{課税標準額} \quad \text{課税標準額} \times \frac{3}{100} (\text{税率}) = \text{税額}$$

(3) 中古住宅（耐震基準不適合既存住宅）の減額（地方税法第73条の27の2）

上記(2)①ウの耐震基準要件を満たさない中古住宅であっても次のア～ウのすべての要件を満たす場合は、軽減の対象になります（平成26年4月1日以後に取得したものに限りします。）。

ア 個人の取得であること

イ 取得した中古住宅の床面積が50㎡以上240㎡以下であること

ウ 取得した中古住宅について、取得した日から6ヶ月以内に、①耐震改修工事を行い、②当該住宅が新耐震基準に適合していることの証明を受け、かつ、耐震改修工事完了後に居住すること

詳細につきましては、所管の都税事務所等にお問い合わせください。軽減制度の内容及び手続きについて、別途ご案内いたします。

2. 住宅用土地を取得したときの軽減(減額)制度 (地方税法第73条の24)

「1. 住宅を取得したときの軽減(控除)制度」の対象となる住宅(注1～3)の敷地に限られます。

(注1)「(1)新築住宅の特例」の要件を満たす住宅を『特例適用住宅』という(1ページ参照)。

(注2)「(2)中古住宅の特例」の要件を満たす住宅及び自己の居住の用に供する未使用の「特例適用住宅」を『耐震基準適合既存住宅等』という(2ページ参照)。

(注3)「(3)中古住宅の減額」の要件を満たす住宅を『耐震基準不適合既存住宅』という(2ページ参照)。

次の①～⑥のいずれかの場合に該当し、同封の課税明細書の摘要欄に軽減(減額)が適用になる旨の表示のない方は、軽減のための申告手続きをしてください(申告方法などについては4ページをご覧ください。)

なお、取得した土地の上に「特例適用住宅」を**新築中または新築予定**で、その住宅が土地の不動産取得税の軽減に該当する一定期間内に完成する場合は、不動産取得税の納税を猶予する制度があります。詳しくは、納税通知書の右上に記載されている都税事務所または支庁までお問い合わせください。

- ① 土地を取得した方が取得後3年以内(注4)に、その土地の上に「特例適用住宅」を新築した場合(土地の取得者と住宅の新築者が同じ方の場合)(注5)
- ② 土地を取得してから3年以内(注4)に、その土地の上に「特例適用住宅」が新築された場合(土地の取得者と住宅の新築者が異なる場合)(注6)
- ③ 「特例適用住宅」を新築した方が、新築後1年以内にその敷地を取得した場合
- ④ 新築未使用の「特例適用住宅」とその敷地を、住宅の新築後1年以内(同時取得も含む。)に同じ方が取得した場合
- ⑤ 土地を取得した方が取得後1年以内に、その土地の上にある「耐震基準適合既存住宅等」又は「耐震基準不適合既存住宅」(注7)を取得した場合
- ⑥ 「耐震基準適合既存住宅等」又は「耐震基準不適合既存住宅」(注7)を取得した方が取得後1年以内にその敷地を取得した場合

(注4) 令和8年3月31日までに土地を取得した場合で、土地の取得から3年以内に住宅が新築されることが困難なものとして政令で定める場合(1棟につき100戸以上の共同住宅で新築までの期間が3年を超えることについてやむを得ないと認められるもの)には、4年以内となります。

(注5) 土地の取得者が特例適用住宅の新築時まで、その土地を引き続き所有している場合に限りします。

(注6) 土地の取得者が特例適用住宅の新築時まで、その土地を引き続き所有している場合、または土地の取得者からその土地を取得した方(譲渡の相手方)が特例適用住宅を新築した場合に限りします。

(注7) 耐震基準不適合既存住宅の敷地の減額は、平成30年4月1日以降の敷地の取得に限りします。

該当
する場合

○ 税額から減額される額の算出方法 ○

土地 1 m²当たりの価格 × 住宅の延床面積の2倍 × 取得した住宅の持分 × $\frac{3}{100}$ (税率)

↓
・ 令和9年3月31日までに取得した宅地等の土地については、価格を2分の1とする特例措置適用後の土地 1 m²当たりの価格を使用します。

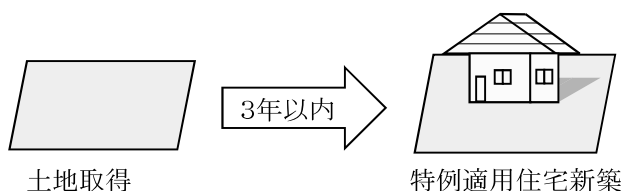
・ 上記の方法で算出した額が45,000円未満である場合には、45,000円(税額が45,000円未満である場合はその額)が減額されます。

3. 軽減が適用される代表的な例と申告に必要な書類について

軽減制度の適用を受ける方は「不動産取得税申告書」とともに、以下の書類を提出してください。

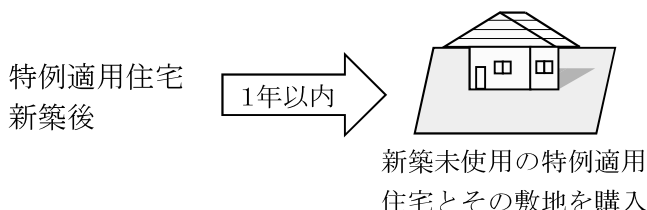
※添付書類は全てコピーで提出をすることができますが、必要に応じて原本を確認させていただく場合や他の書類を提出していただくことがあります。

例1: 土地を取得した方が取得後3年以内に、その土地の上に「特例適用住宅」を新築した場合(3ページの①)



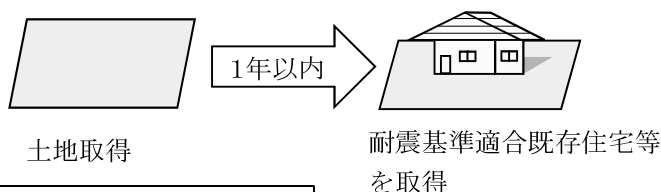
- ☐ 建築確認済証・建築確認申請書第三面
 - ☐ 建築工事請負契約書
 - ☐ 検査済証
 - ☐ 建物引渡書と請負業者の印鑑証明書
 - ☐ 長期優良住宅認定通知書
(新築した住宅が認定長期優良住宅の場合)
 - ☐ 平面図
(共同住宅(アパート・マンション)、二世帯住宅、事務所・店舗等との併用住宅を取得した場合)
- } 新築登記を
していない場合
はいずれか

例2: 新築未使用の「特例適用住宅」とその敷地を、住宅の新築後1年以内(同時取得も含む。)に同じ方が取得(購入)した場合(3ページの④)



- ☐ 長期優良住宅認定通知書
(取得した住宅が認定長期優良住宅である場合)
- ☐ 平面図
(共同住宅(アパート・マンション)、二世帯住宅、事務所・店舗等との併用住宅を取得した場合)

例3: 土地を取得した方が取得後1年以内に、その土地の上にある「耐震基準適合既存住宅等」を取得した場合(3ページの⑤)



- ☐ 住民票(マイナンバーの記載のないもの)など、自己の居住の用に供することを証する書類
- ☐ 平面図
(共同住宅(アパート・マンション)、二世帯住宅、事務所・店舗等との併用住宅を取得した場合)

4. 税額の計算方法

上の例1のケースで不動産取得税の税額を算出します。

令和7年5月14日土地取得、令和7年10月15日住宅新築(土地取得後3年以内に新築)

(土地)地積:225㎡、価格:9,000万円 (家屋)床面積:120㎡(住宅部分のみ)、価格:1,500万円

家屋の税額

1,500万円(価格) - 1,200万円(新築住宅の特例) = 300万円(課税標準額)

300万円(課税標準額) × $\frac{3}{100}$ (税率) = 9万円 → 納付していただく税額です。

土地の税額

【本来納付すべき税額】 9,000万円(価格) × $\frac{1}{2}$ (特例措置) × $\frac{3}{100}$ (税率) = 135万円 … ①

【減額される額】

・土地1㎡当たりの価格 = 9,000万円(価格) × $\frac{1}{2}$ (特例措置) ÷ 225㎡(地積) = 20万円

・120㎡(住宅の床面積) × 2 = 240㎡ → 200㎡を超えているため減額される額の算出には200㎡を用います。

・減額される額 = 20万円(土地1㎡当たりの価格) × 200㎡(住宅の床面積の2倍) × $\frac{3}{100}$ (税率)
= 120万円 … ②

【納付すべき税額】

① - ② = 135万円 - 120万円 = 15万円 → 納付していただく税額です。

東京都主税局ホームページ <https://www.tax.metro.tokyo.lg.jp/>

(申告書の様式を掲載しています。)