



(主税局ホームページ)

あなた と 都税

4月号
2025
(令和7年)
第664号

今月の特集は
不動産取得税ってどんな税金？



東京ゼロエミ住宅の新築に対する 不動産取得税(家屋)を減免します



一定の要件を満たす東京ゼロエミ住宅を
新築した場合、住宅に係る
不動産取得税を最大で10割減免します

減免を受けるためには、申請が必要です。
詳細は、主税局HPをご確認ください。

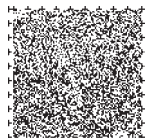
東京国際クルーズターミナル

新たな首都の玄関口として、2020年9月にオープンしました。日本全国につながる陸と空の入口へ抜群のアクセスを誇るターミナルとして、多彩な魅力を演出・発信する「国際観光都市・東京」の実現を推進していきます。©東京都港湾局



東京ゼロエミ住宅
TOKYO ZERO EMISSION HOUSE

主税局 ゼロエミ 検索



音声コード

教えて!

タク
ちゃん

特集 不動産取得税って どんな税金?

マイホームを購入すると、様々な税金の対象となります。
今回は不動産取得税(都税)を中心に説明します!

タックス・タクちゃんとは??

東京都主税局のイメージキャラクターです。
都民の皆さまに税への理解を深めてもらうため、都税のPRをしています。(タクちゃんの良き理解者である「のうぜい・ノンちゃん」もいます)



Q1

マイホームを購入すると税金はかかる?

ノンちゃん



友人がマイホームを購入しようとしているんだけど、どんな税金がかかるの?

タクちゃん



マイホームを購入すると、不動産取得税という税金がかかるよ。
売買や贈与、建築などによって土地や家屋を取得した人が、不動産が所在する都道府県に納める税金だよ。
不動産取得税は、税額が軽減されることも多いから、次のページ(軽減・減免制度について)も確認してみてね!

Q2

納税までの流れは?

ノンちゃん



購入したあとにかかる不動産取得税は、どうやって支払えばいいの?

タクちゃん

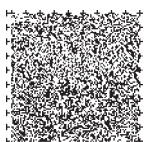


不動産を取得したあとの納税までの流れは、次のとおりだよ。

STEP1 申告 土地や家屋を取得してから30日以内に不動産の所在地を所管する都税事務所(都税支所)・支庁へ申告します。(ただし、不動産を取得した日から30日以内に登記を申請した場合には、原則として申告は不要となります。)

STEP2 課税 所管の都税事務所・支庁から、税額や納期限が記載された納税通知書が送付されます。

STEP3 納税 納税通知書に基づいて、納期限までにご納付ください。



音声コード

Q3

税額はどのように計算されるの?

ノンちゃん



都税事務所等から納税通知書が届くのはわかったけど、不動産取得税の税額はどやって決まっているの?

タクちゃん



税額は次の式で計算されるよ。

$$\text{税額} = \text{不動産の価格} \times \text{不動産の種類に応じた税率}$$

●不動産の価格

総務大臣が定めた固定資産評価基準により評価、決定された価格(評価額)で、原則として固定資産課税台帳に登録されている価格をいいます。購入価格や建築工事費のことではありません。

※令和9年3月31日までに取得した宅地等(宅地及び宅地評価された土地)は、価格が1/2となります。

●税率

取得日	土地	家屋	
		住宅	非住宅
平成20年4月1日から 令和9年3月31日まで	3%	3%	4%

タクちゃん



主税局のホームページ上で、**不動産取得税の税額計算ツール**を公開しているよ。ぜひ活用してね。

ノンちゃん



ありがとう!不動産取得税以外にも税金はかかるの?

タクちゃん



不動産を購入すると、不動産取得税以外にも固定資産税などの税金もかかるよ。主税局ホームページに不動産(土地・家屋)にかかる税金についてまとめたページがあるので、ぜひチェックしてみてね!

主税局HP
「不動産を買ったとき」▶





不動産取得税の軽減制度



家屋の軽減制度

新築住宅の軽減（新築未使用住宅の購入を含む）

要件 床面積が50㎡以上240㎡以下であること
（一戸建て以外の貸家住宅は下限床面積が40㎡に緩和されます。）※
※共同住宅等の構造上独立した区画を有する住宅の場合、床面積要件の判定は区画ごとに行います。

控除額 1,200万円※
（価格が1,200万円未満の場合はその額）
※一定の要件を満たす認定長期優良住宅を新築した場合、または新築未使用の認定長期優良住宅を購入した場合の不動産取得税については、住宅の価格から1,300万円（価格が1,300万円未満である場合はその額）が控除されます。

中古住宅の軽減

要件1 個人が自己の居住用に取得したこと

要件2 床面積が50㎡以上240㎡以下であること

要件3 耐震基準を満たしていること
（昭和57年1月1日以降に新築されたこと※）
※上記以前に新築された場合であっても、一定の要件を満たせば耐震基準を満たしていると認定されることがあります。

控除額 住宅の新築年月日に応じた一定の額

土地の軽減制度

家屋について、新築住宅の軽減または中古住宅の軽減の適用を受ける住宅の取得から前後一定期間内に土地を取得した場合

減額される額

次のいずれか高い金額が当初税額（軽減適用前の税額）から減額されます。

- (1) 45,000円（税額が45,000円未満の場合はその額）
- (2) 土地1㎡当たりの価格* × 住宅の床面積の2倍(上限200㎡) × 取得した住宅の持分 × 3%
※令和9年3月31日までに取得した宅地は、価格を2分の1にした額から1㎡当たりの価格を算出します。

不動産取得税の主な減免制度

主な減免制度

- 都市再開発法に基づく権利変換手続により不動産を取得したとき
- 取得した不動産がその不動産取得税の納期限までに災害等により滅失・損壊したとき又は滅失・損壊した不動産に代わる不動産を災害等の後3年以内に取得したとき
- 公共事業による立退きで、一定期間内に代わりの家屋を取得したとき
- 土地区画整合法による土地区画整理事業に伴い、一定期間内に代わりの家屋を取得したとき
- 一定の要件を満たす東京ゼロエミ住宅を新築したとき



手続方法

減免を受けるためには、納税者ご本人からの申請が必要です。

「不動産取得税減免申請書」に必要書類を添付して、取得した不動産の所在地を所管する都税事務所（都税支所）・支庁に申請してください。

お問合せ先

各都税事務所・支庁の不動産取得税担当

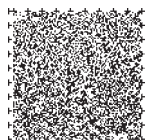
主税局 都税事務所等一覧

検索



よくある質問 Q&Aはこちら！

詳細は主税局ホームページをご覧くださいか、
不動産の所在地を所管する都税事務所・支庁にお問い合わせください。



災害に備えるために、東京都防災アプリをご利用ください！

「東京都防災アプリ」とは

いつも・いざというときにも役に立つ、東京都公式の防災アプリです。
このアプリでは、「あそぶ」「まなぶ」「つかう」をコンセプトに、防災ブック「東京くらし防災」「東京防災」をはじめ、災害への備えや災害時に役立つ多くのコンテンツを利用できます。

防災に役立つ様々な機能

防災マップ

「オンラインマップ」「水害リスクマップ」「地域危険度マップ」など、あらゆる防災マップを見ることができます。



防災クイズ

様々なカテゴリーでクイズを楽しみながら、防災を学ぶことができます。



避難シミュレーション

自宅や学校などの指定した場所から、目的地までのルートをストリートビューや実際に歩いて確認できます。



その他、多様な災害情報など、有益な機能がたくさんあります！

ダウンロードはこちら！



(Android用)



(iOS用)

お知らせ

固定資産税・都市計画税、不動産取得税の納税管理人制度をご存知ですか？

納税義務者が都内（固定資産税・都市計画税は23区内）に住居等を有しない場合は、納税に関する一切の事項を処理させる納税管理人を定める必要があります。

納税管理人を定めた場合は、「納税管理人申告書」を資産の所在地を所管する都税事務所・支庁にご提出ください。

なお、eLTAXでのお手続も可能です。

図：資産の所在地を所管する都税事務所・支庁

※23区外の固定資産税については各市町村にお問い合わせください。

自動車税（種別割）納税通知書は5月1日（木）に発送します

令和7年度分の自動車税種別割の納税通知書は5月1日（木）に発送します。納期限は6月2日（月）です。

図：東京都自動車税コールセンター
☎03-3525-4066

（平日9時～17時）

固定資産税・都市計画税の納税通知書は6月2日（月）に発送します（23区内）

令和7年度分の固定資産税・都市計画税（23区内）の納税通知書は6月2日（月）に発送します。

図：土地・家屋が所在する区を所管する都税事務所

インターネット公売（動産・自動車・不動産等）を実施します

●参加申込期間

4月15日（火）13時
～5月7日（水）23時

●せり売り期間（動産・自動車）

5月13日（火）13時
～5月15日（木）23時

●入札期間（不動産等）

5月13日（火）13時
～5月20日（火）13時

公売は中止になることがあります。最新情報及び詳細は主税局HPをご確認ください。

図：徴収部機動整理課公売班
☎03-5388-3027

親子で楽しく学べる「君も税博士」のご紹介

主税局HP「君も税博士」には、都税のことを学べるたくさんのコンテンツがあります。

クイズや学習動画のほか、みんなで楽しく遊べるゲームもあるので、家族や友達と一緒に税金のことを知って税博士を目指しましょう！



君も税博士 検索

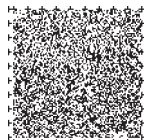
主税局公式SNSによる情報発信を行っています

SNS（ソーシャル・ネットワーキング・サービス）を活用し、都税に関する情報など、都民の皆様役に役立つ情報を随時発信しています。是非ご覧ください。

スマホでいつでもチェックできます！

X (旧Twitter) アカウント
@tocho_seisaku

Facebook アカウント
東京都主税局@TochoSyuzei



東京HTT

検索



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。

東京都主税局総務部総務課
〒163-8001 東京都新宿区西新宿2-8-1
電話 03-5388-2925
印刷番号(5) 90 令和7年4月1日発行

音声コード↑

このマークは、目が不自由な方などのための「音声コード」です。専用の読上げ装置で読み取ると、記載内容を音声で聞くことができます。ページの端には、触覚により「音声コード」の位置を把握できるよう、半円の切欠きを入れてあります。