

■知っておきたい税金のあらまし

不動産取得税

家屋の建築(新築・増築・改築)、土地や家屋の購入、贈与、交換などで不動産を取得したときに、登記の有無にかかわらず、取得した方に課税されます。

なお、相続により取得した場合等、一定の場合には課税されません。

納める時期と方法

都税事務所・支庁から送付する納税通知書で、納税通知書に記載されている納期限までに納めます。納付方法については、71～74ページをご覧ください。

申告

不動産を取得したときは、取得した日から30日以内に「不動産取得税申告書」を、不動産の所在地を所管する都税事務所・都税支所・支庁へ提出してください。

未登記物件を取得した場合も同様に提出してください。

なお、5ページ以降の軽減制度に該当する場合には、10ページに記載された書類を添付して申告してください。

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。

計算の仕組み

$$\text{税額} = \text{取得した不動産の価格(課税標準額)} \times \text{税率}$$

◎不動産の価格

不動産の価格とは、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、新・増築家屋等を除き、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。したがって、不動産の購入価格や建築工事費ではありません。

また、土地や家屋の贈与を受けたり、交換により取得したりした場合も、固定資産課税台帳に登録されている価格となります。

なお、令和6年3月31日までに宅地等*を取得した場合は、 $\text{取得した不動産の価格} \times 1/2$ を課税標準額とします。

*宅地等とは、宅地及び宅地評価された土地をいいます。

◎税率

取得日	土地	家屋(住宅)	家屋(非住宅)
平成20年4月1日から 令和6年3月31日まで	3/100		4/100

免税点

課税標準となるべき額が次の金額に満たないときは、不動産取得税は課税されません。

土地	……………	10万円
家屋	新築・増築・改築	…23万円
	その他(売買など)	…12万円

非課税

次の場合には、不動産取得税は課税されません(一部抜粋)。

- ・相続(包括遺贈及び被相続人から相続人に対してなされた遺贈を含む。)による不動産の取得
(注)ただし、死因贈与は相続に含まれません。
- ・法人の合併又は政令で定める分割による不動産の取得 など

住宅の取得に対する軽減

1 新築住宅の場合(増築・改築を含む。)

(1)要件 床面積*1が次の要件に該当していれば、住宅の価格から一定額が控除されます。

	下限		上限
	一戸建住宅	一戸建以外の住宅*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

*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も含まれます。

*2 一戸建以外の住宅とは、マンション等の区分所有住宅又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

1,200万円*3(価格が1,200万円未満である場合はその額)

*3 一戸建以外の住宅については、独立した区画ごとに控除されます。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、認定長期優良住宅を新築した場合には、1,300万円となります(令和6年3月31日までの間に取得した cases に限ります。)

(3)納める額

$$\boxed{\text{税額}} = \boxed{(\text{住宅の価格} - \text{控除額})} \times \boxed{\text{税率}3\%}$$

2 中古住宅の場合

(1) 要件

次の①から③までの全ての要件に該当していれば、住宅の価格から一定額が控除されます。

①個人が自己の居住用として取得したもの
(住宅以外の家屋を住宅にリフォームする場合は、取得前に当該リフォームが完了している必要があります。)

②床面積が50㎡以上240㎡以下であること

③次のいずれかの要件に該当していること

ア 昭和57年1月1日以後に新築されたもの

イ 上記アに該当しない住宅で、建築士等による耐震診断で新耐震基準に適合していることの証明がされたもの(ただし、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。)

(注) 上記の要件のうち③の要件を満たさない中古住宅(平成26年4月1日以降の取得に限る。)であっても、取得後6か月以内に耐震改修を行い、新耐震基準に適合することにつき証明を受け、自己の居住の用に供し、かつ耐震改修が自己の居住の用に供する前に完了している場合は、住宅の税額から一定額が減額されます。また、その敷地についても軽減を受けられる場合があります(平成30年4月1日以降の敷地の取得に限る。)

詳しい内容や手続については、所管の都税事務所・支庁にお問い合わせください(77～79ページ参照)。

(2) 控除額

新築された日	控除額
昭和29年7月1日～昭和38年12月31日*	100万円
昭和39年1月1日～昭和47年12月31日*	150万円
昭和48年1月1日～昭和50年12月31日*	230万円
昭和51年1月1日～昭和56年6月30日*	350万円
昭和56年7月1日～昭和60年6月30日*	420万円
昭和60年7月1日～平成元年3月31日	450万円
平成元年4月1日～平成9年3月31日	1,000万円
平成9年4月1日以後	1,200万円

* 昭和56年12月31日以前に新築された中古住宅については、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ます。詳しくは、左記(1)③イの要件をご覧ください。

(3) 納める額

$$\boxed{\text{税額}} = \boxed{(\text{住宅の価格} - \text{控除額})^*} \times \boxed{\text{税率 3\%}}$$

* 住宅の持分を取得した場合は、住宅の価格及び控除額にその持分を乗じた額となります。

東京ゼロエミ住宅の新築に対する不動産取得税の 減免(家屋)

次の要件を満たす新築の東京ゼロエミ住宅*にかかる不動産取得税を減免します。

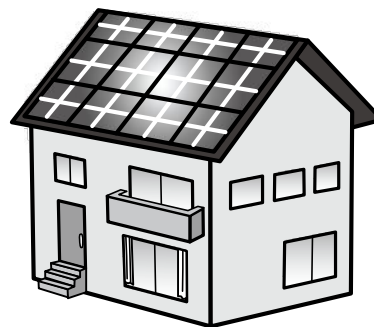
*東京ゼロエミ住宅導入促進事業助成金交付要綱の助成対象のものに限ります。

1 減免の要件

- ・令和4年4月1日から令和7年3月31日までの間に「東京ゼロエミ住宅の認証に関する要綱」に基づく設計確認申請が行われていること
- ・次の①、②のいずれかに該当すること
 - ①発電出力50kW未満の太陽光発電システム*¹を設置していること
 - ②水準2又は水準3の基準*²を満たしていること
- ・新築において、最初の不動産取得税の課税対象となっていること
- ・東京ゼロエミ住宅認証書、東京ゼロエミ住宅設計確認書等の必要書類を添えて減免申請がされたこと
 - *1 東京ゼロエミ住宅指針第4の基準に適合し、東京ゼロエミ住宅認証書に記載されているものに限ります。
 - *2 東京ゼロエミ住宅指針第3に規定する水準2又は水準3のことを指します。

2 減免割合

- ・①又は②を満たす場合
住宅に係る不動産取得税の5割
- ・①及び②いずれも満たす場合
住宅に係る不動産取得税の10割



住宅用土地の取得に対する軽減

住宅用の土地を取得したときは、次のいずれかの要件に該当していれば、土地の税額から一定額が減額されます。ただし、この減額を受けるためには、いずれも土地の上にある住宅が「住宅の取得に対する軽減」(5、6ページ参照)の要件に該当する住宅であることが必要です。

1 新築住宅の敷地の場合

	区 分	要 件
(1)	住宅の新築より先に土地を取得した場合	土地を取得後3年以内*にその土地の上に住宅が新築されていること(ただし、①土地の取得者が住宅の新築までその土地を引き続き所有している場合、②土地の取得者からその土地を取得した方(譲渡の相手方)が住宅を新築した場合のいずれかに限ります。)
(2)	住宅の新築より後に土地を取得した場合	(ア)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ていること。 ----- (イ)新築未使用の住宅とその敷地を、住宅の新築から1年以内(同時取得を含む。)に同じ方が取得していること。

*令和6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戸以上の住宅を有する共同住宅等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事情があると認められる場合)には4年以内

2 中古住宅の敷地の場合

	区 分	要 件
(1)	住宅より先に土地を取得した場合	土地を取得した方が、土地を取得した日から1年以内(同時取得を含む。)にその土地の上にある住宅を取得していること。
(2)	住宅より後に土地を取得した場合	住宅を取得した方が、住宅の取得後1年以内にその敷地を取得していること。

3 軽減される額

次のⅠ又はⅡのいずれか高い方の金額が税額から減額されます。

Ⅰ 45,000円(税額が45,000円未満である場合はその額)

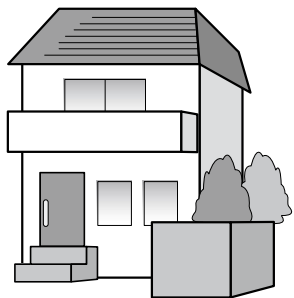
Ⅱ $\boxed{\text{土地1m}^2\text{当たりの価格}^*} \times \boxed{\text{住宅の床面積の2倍(1戸につき200m}^2\text{が限度)}} \times \boxed{\text{税率3\%}}$

*令和6年3月31日までに宅地等(宅地及び宅地評価された土地)を取得した場合は、価格を2分の1にした額から1m²当たりの価格を算出します。

(注)住宅の持分を取得した場合には、上記Ⅱで算出された金額にその持分を乗じた金額となります。

軽減を受けるための手続

原則として、住宅や住宅用土地を取得した日から60日以内に、10ページに記載された書類を添付して、土地、家屋の所在地を所管する都税事務所・都税支所・支庁へ申告してください(77~79ページ参照)。



徴収猶予

「住宅用土地の取得に対する軽減」(8ページ参照)の要件のうち、1(1)、2(1)に該当する予定の土地の取得については、住宅の新築又は取得までの期間を限度として徴収猶予の申請をすることができます。

また、これらの事例以外にも徴収猶予の申請をすることができる場合があります。詳しい内容及び手続については、所管の都税事務所・支庁にお問い合わせください(77~79ページ参照)。

軽減措置を受けるための申告に必要な添付書類

- 下記の書類については、原本と記載されているものを除いて、全て写しで結構です。
- 必要に応じて、下記以外の書類(売買契約書・最終代金領収書等)を提出していただく場合があります。
- 詳細やその他軽減制度については、所管の都税事務所・支庁にお問い合わせください。

1 土地を取得後3年以内にその土地の上に住宅が新築された場合

- 建築工事請負契約書
- 建物完成以後の登記事項証明書(土地)
- 次のいずれか
 - a 検査済証
 - b 登記事項証明書(建物)
 - c 建物引渡証明書[建築業者等の印鑑証明書(原本)添付]
- 平面図*[共同住宅(アパート・マンション)、店舗・事務所等との併用住宅を新築した場合]
- 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である場合]

2 新築未使用の住宅とその敷地を、住宅の新築から1年以内に同じ方が取得した場合(同時取得を含む。)

- 登記事項証明書(建物)
- 平面図*[共同住宅(アパート・マンション)、店舗・事務所等との併用住宅を取得した場合]
- 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]

3 土地を取得した方が、土地を取得後1年以内(同時取得を含む。)に当該土地の上にある自己居住用の中古住宅を取得した場合

- 登記事項証明書(建物)
- 住民票(マイナンバーの記載のないもの)など
- 昭和56年以前新築の場合は、耐震基準に適合していることを証する書類(耐震基準適合証明書(原本)など)

* 平面図は各部屋の床面積が確認できるもの

◆不動産取得税の計算方法

[設例] 令和5年5月に土地付新築住宅を購入しました。

土地の面積は125㎡で、住宅の延床面積は100㎡です。

価格(評価額)は、土地が72,000,000円、家屋が12,600,000円です。

納める税額はいくらでしょうか。

家屋	価格	① 12,600,000円	5ページ「住宅の取得に対する軽減」の要件を確認 (5ページ「控除額」参照)	
	住宅取得の軽減	② 12,000,000円		
	課税標準額	③ 600,000円		①－②
	納める額	18,000円		③×税率3%
土地	価格	④ 72,000,000円	④×1/2(4ページ参照) ⑤÷土地の面積 ⑤×税率3% (9ページ「3軽減される額I」参照) ⑥×(住宅の床面積×2(一戸につき200㎡が限度))×税率3% ⑧か⑨のいずれか高い方の金額 ⑦－⑩(マイナスとなる場合は課税されません。)	
	課税標準額	⑤ 36,000,000円		
	1㎡当たりの価格	⑥ 288,000円		
	税額	⑦ 1,080,000円		
	住宅用土地の軽減	⑧ 45,000円		
	住宅用土地の軽減	⑨ 1,728,000円		
	軽減額	⑩ 1,728,000円		
納める額	0円			

したがって、納める額は、家屋18,000円 + 土地0円 = 18,000円です。

目で見える都税

不動産取得税の軽減…建売住宅の場合

- 不動産業者が住宅を新築
(令和5年5月)



- 新築後、土地付
建物を売出す



住宅100㎡ 土地120㎡

- 土地付建物
売買契約締結
(令和5年6月)



- 軽減の要件

住宅 床面積…50㎡以上240㎡以下

- 土地 1 不動産業者が新築してから1年以内に購入したもの
2 住宅が軽減の要件(5ページ参照)を満たしているもの

- 都税事務所・都税支所・支庁に申告をしてください。

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。

- 軽減の申告に必要な添付書類(写し)の例

- 1 土地付建物売買契約書
- 2 最終代金領収書
- 3 登記事項証明書(建物)

- 納付

銀行、郵便局などの
窓口、
スマートフォン決済
アプリの利用 他
(注)納付方法は
71~74ページ
参照

●納税
通知書

課税
される
場合

郵送

- 取得した時における不動産の価格(評価額)

住宅=960万円 土地=4,800万円

- 不動産取得税の仕組みと軽減の内容

住宅の税額は

(価格960万円-控除額1,200万円)×税率3%= マイナスとなり課税されません。*

土地の税額は

1 価格4,800万円×1/2×税率3%=72万円

2 住宅が軽減の対象に該当するので、住宅用土地の軽減額は

$(\text{土地1㎡当たりの価格}) \times (\text{住宅の床面積の2倍}) \times \text{税率3\%} = 120\text{万円}$ (9ページ「3 軽減される額Ⅱ」参照)

3 したがって

72万円-120万円= マイナスとなり課税されません。* *マイナスとなっても税金が還付されるわけではありません。

固定資産税(土地・家屋)

この税金は、毎年1月1日(賦課期日)現在、固定資産課税台帳に所有者として登録されている方(土地や建物の登記簿に所有者として登記されている方。登記していない場合には実際の所有者)に、普通徴収の方法で課税される市町村税です。

ただし、23区内は特例で、都税として東京都が課税しています。

納税義務者

令和5年度でいうと、令和5年1月1日現在、固定資産課税台帳に所有者として登録されている方が納税義務者となります。

したがって、令和5年1月2日以降、家屋を取り壊したり、売買などで土地や家屋の所有権が移転したような場合でも、納税義務者は変わりません(当事者間の契約による負担義務とは別です)。契約による引渡しの時期以前に表示登記をした場合も、1月1日現在の所有者(登記名義人)にその年の4月1日から始まる年度分の固定資産税が課税されます。

計算の仕組み

$$\text{税額} = \text{課税標準額} \left(\begin{array}{l} \text{固定資産} \\ \text{の価格等} \end{array} \right) \times \text{税率} 1.4\%$$

◎固定資産の価格

固定資産の価格とは、総務大臣が定めた固定資産評価基準に基づいて評価、決定され、固定資産課税台帳に登録されたものです。課税標準額は、原則として固定資産の価格(評価額)です。

納める時期と方法

23区内・各市町村ごとに定められた年4回の納期(40ページ参照)に納めます。納税通知書は、第1期の納付月にお送りします。

なお、納税通知書と同時に、固定資産税(土地・家屋)の課税明細書をお送りします。

納付の方法については、71~74ページをご覧ください。

土地と家屋の価格

3年に一度、全件について評価の見直しを行い、価格を決定します。これを評価替えといい、評価替えを行う年度を基準年度といいます。

なお、第2年度(令和4年度)、第3年度(令和5年度)は、原則として基準年度(令和3年度)の価格を据え置きます。ただし、分合筆等のあった土地及び新築、増改築等のあった家屋などは、新たに評価を行い、新しい価格を決定します。

◎課税標準額

土地については、価格をそのまま課税標準額にすると税負担が急増する場合があることから、これを緩和するために税負担の調整措置がとられています。土地の課税標準額は、17ページの方法で計算します。

家屋については、固定資産課税台帳に登録されている価格が、そのまま課税標準額になります。

免税点

区市町村の各区域内に、同一人が所有する固定資産の課税標準額の合計額が、それぞれ次の金額に満たない場合には、固定資産税は課税されません。

土地…30万円 家屋…20万円

住宅用地の特例措置

住宅用地とは、毎年1月1日(賦課期日)現在、次のいずれかに該当するものをいいます。

- ①専用住宅(専ら人の居住の用に供する家屋)の敷地の用に供されている土地で、その上に存在する家屋の床面積の10倍までの土地
- ②併用住宅(一部を人の居住の用に供する家屋で、その家屋の床面積に対する居住部分の割合が4分の1以上あるもの)の敷地の用に供されている土地のうち、その面積に下表の率を乗じて得た面積(ただし、敷地の面積がその上に存在する家屋の床面積の10倍を超えているときは、床面積の10倍の面積に下表の率を乗じた面積となります。)

併用住宅の種類	居住部分の割合*	率
下に掲げる家屋 以外の家屋	1/4(25%)以上1/2(50%)未満	0.5
	1/2(50%)以上	1.0
地上階数5以上を有する 耐火建築物である家屋	1/4(25%)以上1/2(50%)未満	0.5
	1/2(50%)以上3/4(75%)未満	0.75
	3/4(75%)以上	1.0

*居住部分の割合=居住部分の床面積/家屋の床面積

住宅用地については、税負担の軽減のため、課税標準の特例措置が設けられています。

住宅用地の特例措置を適用した額(本則課税標準額)は、住宅用地の区分、固定資産税・都市計画税の別に応じて次の表のとおり算出されます。

区 分		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅用地で住宅1戸*につき200㎡までの部分	価格×1/6	価格×1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	価格×1/3	価格×2/3

*住宅の戸数は、原則1棟を1戸としますが、共同住宅の一室など、居住のために独立的に区画された部分が複数ある場合は、その数とします。

「空家等対策の推進に関する特別措置法」における「特定空家等」に該当し、区から所有者等に対し勧告され、賦課期日(1月1日)までに勧告に基づく必要な措置が講じられない家屋の敷地については、課税標準の特例措置の適用対象から除外されます。

住宅用地の申告

次のような場合には、翌年の1月31日までに「固定資産税の住宅用地等申告書」を土地が所在する区にある都税事務所に提出する必要があります。

- (1) 住宅を新築又は増築した場合
- (2) 住宅の全部又は一部を取り壊した場合
- (3) 住宅を建て替える場合※1
- (4) 家屋の全部又は一部の用途を変更した場合(住宅から店舗に、店舗から住宅に変更した場合など)

(5) 土地の用途(利用状況)を変更した場合(住宅の庭であった土地を駐車場として利用するようになった場合など)

(6) 住宅が災害等の事由により滅失・損壊した場合※2

※1 (3)の「住宅を建て替える場合」について

賦課期日(1月1日)現在、住宅を建築中又は建築予定の土地は、原則として住宅用地にはなりません。ただし、既存の住宅を取り壊して住宅を建て替える等、一定の要件を満たす場合には、申告に基づき、住宅用地として課税標準の特例措置が継続して適用されます。詳しい内容や手続については、所有する土地が所在する都税事務所土地班にお問い合わせください。

※2 「固定資産税の被災住宅用地等申告書」をご提出ください。

宅地の負担調整措置

1 負担水準の均衡化

固定資産税・都市計画税は、原則として、価格又は特例額(住宅用地の場合は、特例措置を適用した額(本則課税標準額))を基に税額を算出します。

しかし、土地については、評価替え等によって税額が急激に上昇することを抑えるために、負担調整措置を適用した課税標準額により算出します。

また、非住宅用地については、負担水準(価格と課税標準額との乖離の程度)を均衡化するため、負担水

準が60%以上70%以下の場合、課税標準額を前年度に据え置く措置が継続されています。

$$\text{負担水準}(\%) = \frac{\text{令和4年度課税標準額等}^{*1}}{\text{令和5年度価格等}^{*2}} \times 100$$

*1 令和4年中に分合筆等があった場合は、その土地に類似する土地の令和4年度課税標準額に比準する額とします。

*2 価格等とは次のいずれかです。

- 住宅用地
15ページ左上の表の特例措置を適用した額(本則課税標準額)
- 市街化区域農地
価格×1/3
- 上記以外
価格

2 負担水準と課税標準額

負担水準により、土地に対する固定資産税の課税標準額は、以下のように調整されます。

(1)住宅用地

- 負担水準が100%以上
本則課税標準額(価格×1/6又は1/3)
- 負担水準が100%未満
徐々に引上げ

(2)商業地等

- 負担水準が70%超
課税標準額の法定上限(価格の70%)まで引下げ*
- 負担水準が60%以上70%以下
前年度課税標準額等に据置き*
- 負担水準が60%未満
徐々に引上げ

*昨年度に引き続き、23区内の商業地等(住宅用地以外の宅地等)の固定資産税・都市計画税額に対し、課税限度額(負担水準の上限)を条例により価格の70%から65%に引き下げる減額措置を行っています。
この結果、負担水準が65%超の場合、課税標準額が価格の65%まで引き下げられた場合と同様の税負担に軽減されます。

◆土地の課税標準額の算出方法(固定資産税(23区内))

区 分		負担水準の求め方	課税標準額(令和5年度)		
宅 地 等	住宅用地 小規模 〔住宅1戸当たり 200㎡までの部分〕	令和4年度課税標準額等*	負担水準	負担調整措置等	
		令和5年度価格×1/6	100%以上	本則課税標準額 ^{※1} (価格×1/6又は価格×1/3)	
		令和4年度課税標準額等*	100%未満	前年度課税標準額+(本則課税標準額 ^{※1} ×5%)=A ^{※2}	
			令和5年度価格×1/3	^{※1} 住宅用地に係る都市計画税の本則課税標準額については14、15ページをご覧ください。 ^{※2} Aが本則課税標準額を上回る場合には本則課税標準額 Aが本則課税標準額×20%を下回る場合には20%相当額	
	商業地等	令和4年度課税標準額等*	負担水準	負担調整措置等	
		令和5年度価格	70%超	価格×70% ^{※1}	
		令和4年度課税標準額等*	70%以下 60%以上	前年度課税標準額に据置 ^{※1}	
			60%未満	前年度課税標準額+(価格×5%)=A ^{※2}	
			^{※1} 23区内の商業地等(住宅用地以外の宅地等)の固定資産税・都市計画税額に対し、課税限度額(負担水準の上限)を条別により価格の70%から65%に引き下げる減額措置を行っています。この結果、負担水準が65%超の場合、課税標準額が価格の65%まで引き下げられた場合と同様の税負担に軽減されます。 ^{※2} Aが価格×60%を上回る場合には60%相当額 Aが価格×20%を下回る場合には20%相当額		
	農 地	宅地並み課税の農地 (市街化区域農地)	令和4年度課税標準額等*	負担水準	負担調整措置等
令和5年度価格×1/3			100%以上	本則課税標準額(価格×1/3) ^{※1}	
令和4年度課税標準額等*			100%未満	前年度課税標準額+(本則課税標準額×5%)=A ^{※2}	
			令和5年度価格	^{※1} 都市計画税の場合は価格×2/3 ^{※2} Aが本則課税標準額を上回る場合には本則課税標準額 Aが本則課税標準額×20%を下回る場合には20%相当額	
保全する農地 (生産緑地)		令和4年度課税標準額等*	負担水準		負担調整率
			90%以上	1.025	
			80%以上90%未満	1.05	
			70%以上80%未満	1.075	
			70%未満	1.1	
		令和5年度価格	令和4年度課税標準額×負担調整率 (ただし、令和5年度の価格を限度とする。)		

* 令和4年中に分合筆等があった場合は、その土地に類似する土地の令和4年度課税標準額に比準する額とします。

(注) その他、土地に対する軽減等は18、19ページをご覧ください。

商業地等に対する固定資産税・都市計画税の負担水準上限引下げ条例減額(23区内)

23区内の商業地等における令和5年度分の固定資産税・都市計画税について、課税限度額(負担水準の上限)を条例により価格の70%から65%に引き下げる減額措置を行っています。

(注)負担水準が65%を超える商業地等が対象となります。

負担水準については15、16ページをご覧ください。

税額が前年度の1.1倍を超える土地に対する固定資産税・都市計画税の条例減額(23区内)

土地の価格の上昇に伴う急激な税額の上昇を抑制するため、平成21年度から、固定資産税・都市計画税の税額が前年度の税額に1.1を乗じて得た額を超える場合には、条例により当該超える額に相当する税額を減額する措置を行っています。

なお、土地の分合筆により価格が変更された場合や、用途変更により土地の認定が変更された場合、前年度の1.1倍を超えることがあります。

小規模非住宅用地に対する固定資産税・都市計画税の減免(23区内)

昨年度に引き続き、令和5年度についても、23区内の小規模非住宅用地*のうち、200㎡までの固定資産税・都市計画税を2割減免します。

*一画地における非住宅用地の面積が400㎡以下であるもの。ただし、個人又は資本金若しくは出資金の額が1億円以下の法人が所有するものに限りません。

令和5年12月28日(木曜日)までに申請があったものに対して、令和5年度分の固定資産税・都市計画税を減免します。

なお、減免を受けるためには所有する土地が所在する区ごとに所管の都税事務所へ申請をすることが必要です。

ただし、令和4年度に同一区内で減免を受けた方については、今年度新たに申請する必要はありません。

不燃化特区内における老朽住宅除却後の土地に対する固定資産税・都市計画税の減免(23区内)

東京都では、地震発生時における大規模な市街地火災の発生や都市機能の低下を防ぐため、木造住宅密集地域のうち、特に改善を必要としている地区を不燃化推進特定整備地区(以下「不燃化特区」という。)に指定し、区と連携して不燃化促進に取り組んでいます。不燃化特区に対する特別の支援の一つとして、不燃化のために老朽住宅を除却した土地にかかる固定資産税・都市計画税を最長5年度分、住宅の敷地並みになるよう8割減免します。

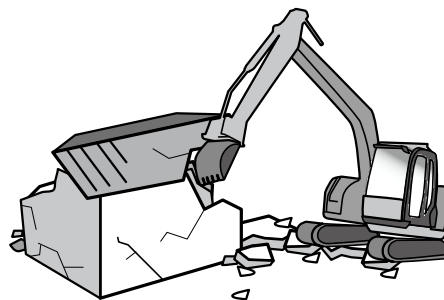
《減免要件》

- ①取り壊した老朽住宅が耐用年限の3分の2を超過している老朽建築物であること
- ②老朽住宅が不燃化特区に指定された日から令和8年3月31日までの間に取り壊されていること
- ③老朽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こと(家屋等の建設工事

に着工している場合等は防災上有効な空地として認められません。)

- ⑤老朽住宅を取り壊した日における土地所有者が、減免を受けようとする年の1月1日時点において、当該土地を引き続き所有していること
- ⑥減免を受けようとする年度の固定資産税・都市計画税の第1期分の納期限(6月30日(土曜日、日曜日、国民の休日又はその他の休日の場合は翌開庁日))までに「固定資産税減免申請書」により申請があったもの

(注)減免要件に関する詳細は、土地が所在する区にある都税事務所にお問い合わせください。



新築住宅の固定資産税の減額

新築された住宅が、下表の床面積要件を満たす場合は、新たに課税される年度から3年度分(3階建以上の耐火・準耐火住宅は5年度分^{*1})に限り、当該住宅に対する固定資産税額(居住部分で1戸当たり120㎡相当分までを限度)を2分の1減額します。

また、平成21年6月4日以降に認定された長期優良住宅^{*2}については、下表の床面積要件を満たす場合に、新たに課税される年度から5年度分(3階建以上の耐火・準耐火建築物は7年度分^{*1})に限り、当該

《床面積要件》

住宅の区分 新築年月日	一戸建住宅 ^{*1}	住宅に店舗などが含まれている併用住宅 ^{*1}	アパートなどの共同住宅 ^{*1}		マンションなどの区分所有の住宅 ^{*2}	
	床面積	居住部分の床面積	独立的に区画された居住部分ごとの床面積に、廊下や階段などの共用部分の面積をあん分し、加えた床面積		専有部分のうち居住部分の床面積に、廊下や階段などの共用部分の床面積をあん分し、加えた床面積	
				貸家の場合		貸家の場合
平成17年1月2日 ～令和6年3月31日	50㎡以上 280㎡以下	50㎡以上 280㎡以下	50㎡以上 280㎡以下	40㎡以上 280㎡以下	50㎡以上 280㎡以下	40㎡以上 280㎡以下

※1 居住部分の床面積が全体の1/2以上であるものに限る。

※2 専有部分のうち居住部分はその専有部分の1/2以上であるものに限る。

住宅に対する固定資産税額(居住部分で1戸当たり120㎡相当分までを限度)を2分の1減額します。

*1 3階建以上の木造家屋のうち、準耐火建築物に該当するのは、木造準耐火建築物であることの確認を行いますので、「建築確認申請書(写)」及び「検査済証(写)」又は「建設住宅性能評価書(写)」を添付した「固定資産税減額申告書」の提出をお願いします。

*2 認定長期優良住宅の減額を受けるためには、住宅が新築された年の翌年(1月1日新築の場合はその年)の1月31日までに申告が必要です。

(注)区から適正な立地を促すための勧告を受けた家屋については、減額対象から除外される場合があります。詳しくは資産が所在する区にある都税事務所にお問い合わせください。

住宅等の改修工事に伴う減額

1 住宅耐震改修に伴う固定資産税の減額

昭和57年1月1日以前からある住宅について、令和6年3月31日までに、建築基準法に基づく現行の耐震基準に適合させるよう一定の耐震改修を施した場合、工事完了日の翌年度(1月1日工事完了の場合はその年度)1年度分(改修前の住宅が、建築物の耐震改修の促進に関する法律に規定する通行障害既存耐震不適格建築物に該当する場合は2年度分)、当該住宅に対する固定資産税額(居住部分で、1戸当たり120㎡相当分までを限度)を2分の1*減額します。

*改修後の住宅が認定長期優良住宅に該当することとなった場合は翌年度分に限り3分の2

《減額要件》

- ①耐震改修後の家屋の居住部分の割合が当該家屋の2分の1以上あること(居住部分で、1戸当たり120㎡の床面積相当分までが減額対象)
- ②耐震改修に要した費用の額が1戸当たり50万円を超えていること
- ③耐震基準に適合した工事であることの証明を受けていること

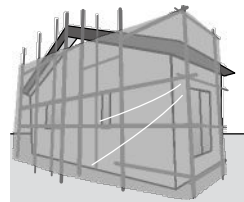
④改修が完了した日から3か月以内に「固定資産税減額申告書兼減免申請書」により申告があったもの

(注)耐震化のための建替え又は改修を行った住宅に対する都独自の固定資産税・都市計画税の減免(23区内)については、22、23ページをご覧ください。

2 要安全確認計画記載建築物等の耐震改修に伴う固定資産税の減額

建築物の耐震改修の促進に関する法律に規定する要安全確認計画記載建築物又は要緊急安全確認大規模建築物について、政府の補助を受けて、令和8年3月31日までに建築基準法に基づく現行の耐震基準に適合させるよう改修工事を行った場合、改修工事が完了した年の翌年度から2年度分の当該家屋に対する固定資産税額(当該額が当該補助対象改修工事に係る工事費の5%に相当する金額を超える場合は、5%に相当する金額)の2分の1を減額します。

(注)減額を受けるためには、改修が完了した日から3か月以内に申告が必要です。



3 住宅のバリアフリー改修に伴う固定資産税の減額

新築された日から10年以上を経過した住宅のうち、65歳以上の方、介護保険法の要介護若しくは要支援の認定を受けている方又は障害者の方が居住するもの(賃貸部分を除く。)について、令和6年3月31日までの間に一定のバリアフリー改修工事(改修後の住宅の床面積が50㎡以上280㎡以下で、改修工事に要した費用の額(補助金等を控除した額)が1戸当たり50万円を超えていること)を施した場合、当該住宅に対する翌年度分(1月1日工事完了の場合はその年度分)の固定資産税額(居住部分で、1戸当たり100㎡相当分までを限度)を3分の1減額します。

(注)減額を受けるためには、一定の要件を満たすほか、一定の書類(バリアフリー改修工事が行われたことを証する書類等)を添付の上、改修が完了した日から3か月以内に申告が必要です。

4 住宅の省エネ(熱損失防止)改修に伴う固定資産税の減額

平成26年4月1日以前からある住宅(賃貸部分を除く。)について、令和6年3月31日までの間に、窓の断熱改修工事を含む一定の省エネ(熱損失防止)改修工事(改修後の住宅の床面積が50㎡以上280㎡以下で、改修工事に要した費用の額(補助金等を控除した額)が1戸当たり

60万円を超えていること)*1を施した場合、当該住宅に対する翌年度分(1月1日工事完了の場合はその年度分)の固定資産税額(居住部分で、1戸当たり120㎡相当分までを限度)を3分の1*2減額します。

*1 改修工事に要した費用の額が次のいずれかに当てはまる必要があります。

- ・断熱改修に係る工事費が60万円超であること
- ・断熱改修に係る工事費が50万円超、太陽光発電設備、高効率空調機、高効率給湯器、太陽熱利用システムの設置に係る工事費と合わせて60万円超であること

*2 改修後の住宅が認定長期優良住宅に該当することとなった場合は3分の2

(注)減額を受けるためには、一定の要件を満たすほか、一定の書類(改修後のそれぞれの部位が省エネ基準に適合することを証する書類等)を添付の上、改修が完了した日から3か月以内に申告が必要です。

耐震化のための建替え又は改修を行った住宅に対する固定資産税・都市計画税の減免(23区内)

1 建替え

昭和57年1月1日以前からある家屋を取り壊し、当該家屋に代えて令和6年3月31日までに住宅を新築した場合、新築後新たに課税される年度から3年度分、居住部分に対する固定資産税・都市計画税を全額(地方税法に基づく新築住宅減額が適用される場合は、減額適用後の税額)減免します。

(注1) 減免の対象となる戸数は、建替え前の家屋により異なります。

(注2) 新築マンションを購入した場合も、要件に該当すれば対象となります。

《減免要件》

- ① 新築された家屋の居住部分の割合が当該家屋の2分の1以上であること
- ② 建替え前の家屋を取り壊した日の前後各1年以内に新築された住宅であること*
- ③ 建替え前の家屋と建替え後の住宅がともに23区内にあること
- ④ 新築された日の属する年の翌年の1月1日(1月1日新築の場合は同日)において、建替え前の家屋を取り壊した日の属する年の1月1日における所有者と、同一の者が所有する住宅であること*
- ⑤ 新築された住宅について、検査済証の交付を受けていること
- ⑥ 新築された年の翌々年(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」により申請があったもの

* 該当しない場合であっても、一定の要件を満たせば対象となる場合があります。詳しくは建替え後の住宅が所在する区にある都税事務所にお問い合わせください。

2 改修

昭和57年1月1日以前からある家屋について、令和

6年3月31日までに、建築基準法に基づく現行の耐震基準に適合させるよう一定の耐震改修工事を施した場合、工事完了日の翌年度(1月1日工事完了の場合はその年度)1年度分(住宅が耐震改修の完了前に、建築物の耐震改修の促進に関する法律に規定する通行障害既存耐震不適格建築物に該当する場合は2年度分)、固定資産税・都市計画税(居住部分で、1戸当たり120㎡相当分までを限度)を全額(地方税法に基づく住宅耐震改修に伴う減額適用後の税額)減免します。

《減免要件》

- ① 耐震改修後の家屋の居住部分の割合が当該家屋の2分の1以上であること
- ② 耐震改修に要した費用の額が1戸当たり50万円を超えていること
- ③ 耐震基準に適合した工事であることの証明を受けていること
- ④ 改修が完了した日から3か月以内に「固定資産税減額申告書兼減免申請書」により申請があったもの

不燃化特区内において不燃化のための建替えを行った住宅に対する固定資産税・都市計画税の減免(23区内)

不燃化特区制度における特別の支援の一つとして、不燃化のために建替えを行った住宅に対して、新築後新たに課税される年度から5年度分、居住部分に対する固定資産税・都市計画税を全額(地方税

法に基づく新築住宅の減額が適用される場合は、減額適用後の税額)減免します(減免の対象となる戸数は、建替え前の家屋により異なります。)

また、新築マンションを購入した場合も、要件に該当すれば対象となります。

◀減免要件▶

- ①建替え後の家屋の居住部分の割合が当該家屋の2分の1以上であること
- ②建替え前の家屋と建替え後の住宅がともに不燃化特区内に所在すること
- ③建替え前の家屋が耐用年限の3分の2を超過している老朽建築物であること
- ④建替え前の家屋が不燃化特区の指定期間中に取り壊され、滅失登記が完了していること(ただし、住宅を新築した後に家屋を取り壊す場合には、住宅を新築した日から1年以内に取り壊されている必要があります。)
- ⑤建替え後の住宅の新築年月日が不燃化特区の指定日から令和8年3月31日までであること
- ⑥建替え後の住宅が耐火建築物又は準耐火建築物等であること
- ⑦新築された日の属する年の翌年の1月1日(1月1日新築の場合は、同日)において、建替え前の家屋が滅失した日における所有者と、同一の者が所有する住宅であること
- ⑧建替え後の住宅が検査済証の交付を受けていること

- ⑨新築された年の翌々年(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」により申請があったもの

(注)該当しない場合であっても、一定の要件を満たせば対象となる場合があります。その他、要件に関する詳細は建替え後の住宅が所在する区にある都税事務所にお問い合わせください。

道路の非課税は(23区内)

道路(セットバック部分等)として利用されている土地で、所定の要件を満たす場合は、地方税法の規定により道路部分の固定資産税・都市計画税が非課税になります。原則として、年内に非課税の申告があった土地について、都税事務所にて現地調査等により要件を満たしていることを確認した場合に、その翌年の4月に始まる年度から非課税を適用します。

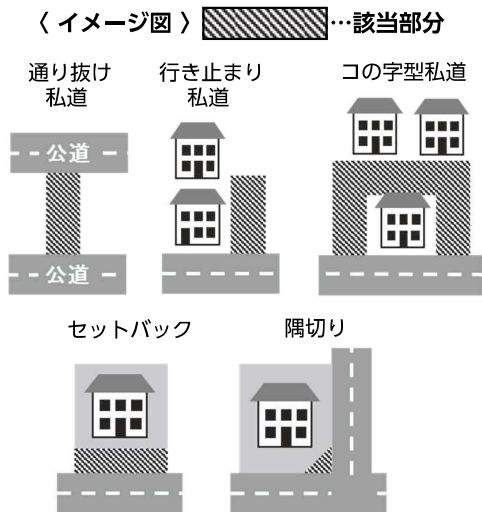
◆本制度で非課税となる主な対象

- (1) 道路法にいう道路(高速自動車国道、一般国道、都道、区道)
- (2) 以下の要件を満たす私道(注：家屋建築時に敷地面積に算入されているものを除きます。)
 - ①利用上の制約を設けず不特定多数の人の利用に供されていること
 - ②客観的に道路として認定できる形態を有すること
 - ③以下のいずれかに該当すること
 - 「通り抜け私道」(道路の起点がそれぞれ別の公道に接する道路)の場合、道路全体を通して幅員が1.8m程度以上あること
 - 「行き止まり私道」、「コの字型私道」の場合、2以上の家屋が利用し、専ら通行のために使用されており、道路幅員が4.0m以上あること(従前から存在していた道路の場合は1.8m以上あること)

(3) 上記(1)又は(2)と一体となって道路の効用を果たしている以下の土地*

- セットバック部分…特別区が整備した細街路等の拡幅部分、建築基準法第42条第2項、第3項及び第5項の規定により設けられた道路の拡幅部分等
- 隅切り部分…東京都建築安全条例第2条の規定により設けられた隅切り部分

※道路部分と敷地との境界が塀、縁石、目地などで明確に区分されており、かつ、利用上の制約が設けられていない必要があります。



◆必要な手続

所有する土地が所在する区にある都税事務所土地班へ、以下の書類を提出してください。

- ・「固定資産税・都市計画税非課税申告書(公共の用に供する道路)」
- ・道路部分の位置と面積の算定方法を正確に確認できる図面(例:道路部分の面積を測量した測量図、求積図など)

路線価の公開

路線価とは、市街地において道路に付けられた価格のことで、具体的には、道路に接する標準的な宅地の1㎡当たりの価格をいいます。宅地の評価額は、この路線価を基にしてそれぞれの宅地の奥行、形状、利用上の法的制限などに応じて求められます。

土地の評価に対するご理解を深めていただくために、評価額の基礎となる固定資産税路線価を無料で、どなたにも公開しています。最新の路線価等については、各都税事務所でご確認ください。

【路線価図の公開場所】

閲覧できる場所	令和3基準 年度～平成 30基準年度 路線価図	平成27基準 年度～平成 24基準年度 路線価図	平成21基準 年度～平成 3基準年度 路線価図*	備考
主税局ホームページ 「路線価公開」	○	○	×	
都民情報ルーム	○	×	×	コピーサービス可 (有料)
都立中央図書館	○	○	○	
23区都税事務所	○	○	×	<ul style="list-style-type: none"> ・最新の内容を確認可 ・所管する区のみ閲覧可 ・貸出可

*平成3基準年度(代表的な地点のみ)及び平成6基準年度(主要な街路のみ)は、固定資産税路線価公開台帳という名称で、現行の路線価図とは内容が異なっておりますので、あらかじめご了承ください。

マンション敷地の分割課税

共有物件に対する固定資産税は、共有者が連帯して納税の義務を負うこととされています。ただし、マンションなどの区分所有家屋の敷地とされている共有の土地で、次の二つの要件に該当するものについては、共有者ごとに土地の持分割合などであん分した税額を負担していただく「分割課税」の取扱いとなります。

- ①マンションなどの区分所有家屋の所有者全員で共有されている土地であること
- ②共有者ごとに、土地の持分割合が区分所有家屋の専有部分の床面積割合と一致すること

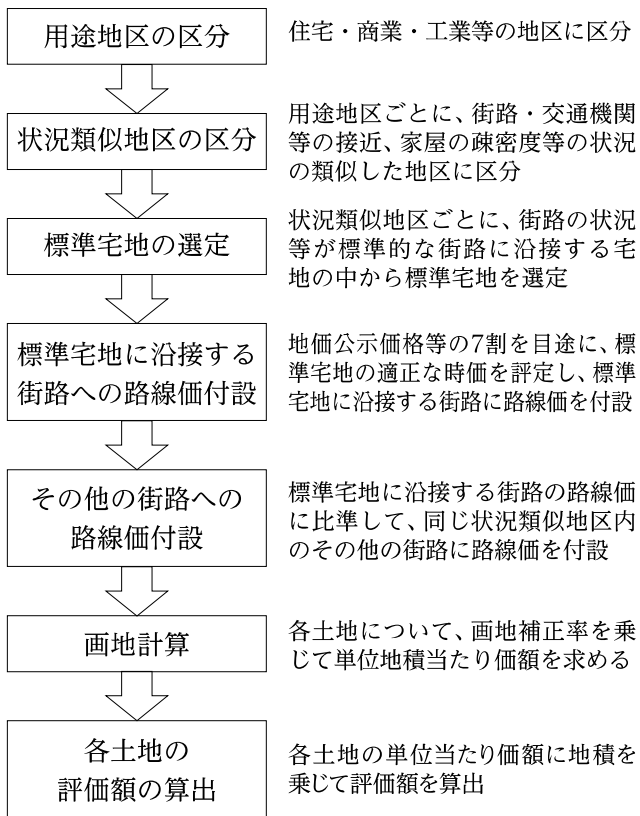
なお、上記②の要件が満たされない場合でも①に該当するときは、共有者全員の合意によって税額のあん分方法を定めた「あん分申出書」を都税事務所長に提出し、この申出の内容が適当と認められれば、分割課税の取扱いが受けられます。

現所有者申告制度(23区内)

土地・家屋の所有者が亡くなられた場合、相続人などの新たな所有者(現所有者)となった方は、ご自身が現所有者であることを申告する必要があります。*1「固定資産(土地・家屋)現所有者申告書」と添付書類*2を、ご自身が現所有者であることを知った日の翌日から3か月以内に、土地・家屋が所在する区にある都税事務所へご提出ください。*3 不動産登記簿のご名義が変更されるまでは、申告に基づき、現所有者の方に固定資産税・都市計画税を課税します。

- *1 相続登記などにより不動産登記簿のご名義を変更された場合は、申告の必要はありません。なお、令和6年4月1日より相続登記が義務化されますので、お早めの登記をお願いします。登記については東京法務局(本局・支局・出張所)へご相談ください(詳しくは83ページをご覧ください)。
- *2 添付書類とは、住民票・戸籍謄本・遺言書など、①登記名義の方が亡くなられたことが分かる書類、②申告される方が現所有者であることが分かる書類、③申告者の現住所が分かる書類です。詳しくは東京都主税局ホームページをご覧ください。
- *3 23区外の土地・家屋については、資産の所在する各市町村の担当窓口へお問い合わせください。

◆宅地評価の仕組み (23区内)



◆家屋評価の仕組み (23区内)

再建築価格方式により家屋の評価額を求めます。

この方式は、評価の時点において、評価の対象となった家屋と同一のものをその場所に新築するものとした場合に必要とされる建築費を求め、その家屋の建築後の年数の経過によって生じる損耗の状況による減価を考慮し(必要に応じて更に需給事情による減価も考慮し)、その家屋の価格を求めるものです。

具体的には、単位当たり再建築費評点を付設し、経年(損耗)の状況による減点補正率を乗じ、更に床面積及び設計管理費等を考慮した評点一点当たりの価額を乗じて、評価額(価格)を求めます。

$$\text{評価額} = \boxed{\text{単位当たり再建築費評点}} \times \boxed{\text{経年(損耗)の状況による減点補正率}} \times (\times \boxed{\text{需給事情による減点補正率(必要に応じて)}}) \times \boxed{\text{床面積}} \times \boxed{\text{評点一点当たりの価額}}$$

縦覧帳簿の縦覧

固定資産税の納税者が、自己の土地や家屋の価格と、同一区市町村内の他の土地や家屋の価格とを比較できるようにするため、縦覧期間中に縦覧帳簿を見ることができます。縦覧帳簿の種類、記載されている内容は下表のとおりです。縦覧の際は、運転免許証など納税者ご本人であることが確認できるもの*をご持参ください。

*23区内の固定資産に係る縦覧時の本人確認方法については34ページをご覧ください。

縦覧帳簿の種類	記載されている内容	縦覧できる方
土地価格等 縦覧帳簿	当該区市町村内で課税される全ての土地の所在地番、地目、地積、価格	当該区市町村内に所在する土地に対して固定資産税が課税される納税者の方
家屋価格等 縦覧帳簿	当該区市町村内で課税される全ての家屋の所在、家屋番号、種類、構造、床面積、価格	当該区市町村内に所在する家屋に対して固定資産税が課税される納税者の方

なお、縦覧期間は自治体によって異なります。23区内では、令和5年度は4月3日(月曜日)から6月30日(金曜日)まで(ただし、土曜日、日曜日、国民の休日又はその他の休日を除く。)です。

価格に対する審査の申出(23区内)

固定資産税の納税者の方は、固定資産税・都市計画税に関する事項のうち、固定資産課税台帳に登録された価格について不服があるときは、固定資産課税台帳に価格等が登録された旨の公示の日(令和5年度は4月3日)から、納税通知書を受け取った日後3か月以内(ただし、上記公示の日以後に価格等の決定又は修正等があった場合、その通知書を受け取った日後3か月以内)に、東京都固定資産評価審査委員会に対し、「審査の申出」をすることができます。

なお、令和5年度の価格は、原則として基準年度である令和3年度の価格が据え置かれるため、審査の申出ができる事項は、土地の分合筆、家屋の新築等により新たに決定された価格に不服があるとき、土地の地目の変換、家屋の増改築等により評価替えが行われた価格に不服があるとき若しくはこの評価替えが行われるべきであるとする申立てをするとき又は地価の下落に伴う特例措置により修正された土地の価格に不服があるとき若しくはこの特例措置による修正の適用を受けるべきであるとする申立てをするときに限られます。

償却資産については、年度にかかわらず、全ての償却資産について固定資産課税台帳に登録された価格が、審査の申出の対象となります。

不服の申立てや訴訟

都税の課税や徴収などに不服がある場合には、地方税法、行政不服審査法及び行政事件訴訟法により、不服申立てや取消訴訟の権利が保障されています。

納税通知書、更正・決定等通知書、督促状などに、不服申立て及び取消訴訟の提起期間等についての記載がありますのでご覧ください。

固定資産課税台帳の閲覧

固定資産課税台帳は、年間を通じて閲覧することができます。ただし、閲覧できる方とその閲覧できる部分は、下表のとおりです。

閲覧できる方	閲覧できる部分
固定資産税の納税義務者	固定資産課税台帳のうち、当該納税義務に係る固定資産について記載された部分
土地について賃借権その他の使用又は収益を目的とする権利(対価が支払われるものに限る。)を有する者(借地人等)	固定資産課税台帳のうち、当該権利の目的である土地について記載された部分
家屋について賃借権その他の使用又は収益を目的とする権利(対価が支払われるものに限る。)を有する者(借家人等)	固定資産課税台帳のうち、当該権利の目的である家屋及びその敷地である土地について記載された部分
その他法令等に基づく正当な理由を有する一定の者(総務省令で定められた者。賦課期日後に固定資産を取得した者、破産管財人等)	固定資産課税台帳のうち、当該権利の目的である固定資産について記載された部分

令和5年度の価格は、固定資産の価格等を固定資産課税台帳に登録した旨を市町村長(23区内は各都税事務所長)が公示した日(23区内では、令和5年度は4月3日です。)から、閲覧することができます。

なお、閲覧1回^{*1}につき300円の手数料がかかります。

閲覧の際は、納税義務者の方は、運転免許証などご本人であることが確認できるもの^{*2}をご持参ください。

また、借地人・借家人の方は、賃貸借契約書*3など借地人・借家人であることが確認できる書類(ただし、対価を支払っていることが分かるものに限る。)と、運転免許証など借地人・借家人ご本人であることが確認できるもの*2をご持参ください。

*1 土地・家屋・償却資産の種類ごとに、それぞれ1回と数えます。

*2 23区内の固定資産に関する公簿の閲覧申請時の本人確認方法については34ページをご覧ください。

*3 転借権を有する者の場合、転賃借契約書及び所有者と借地人・借家人の賃貸借契約書等所有者の代理人と契約締結している場合、借地人・借家人の賃貸借契約書等と所有者と代理人の契約に係る委任関係を証する書類(委任状等)

土地・家屋名寄帳の閲覧(23区内)

納税義務者の方は、土地・家屋名寄帳(固定資産(補充)課税台帳に基づき、納税義務者ごとにその土地及び家屋に関する登録事項を一覧にした帳簿)を閲覧することができます。

なお、閲覧1回*につき300円の手数料がかかります。 *所有者(納税通知書番号)ごとにそれぞれ1回と数えます。

固定資産に関する証明(23区内)

固定資産課税台帳を閲覧できる方は、その閲覧できる部分について、固定資産課税台帳登録事項の証明(固定資産評価証明)を取得することができます。

また、以下の(1)又は(2)の方は、固定資産関係(公課)証明の申請ができます。

(1)固定資産税の納税義務者(共有者も含みます。)、その相続人

(2)その他法令等に基づく正当な理由を有する方(破産管財人等)

23区内の固定資産に関する証明の申請は、23区内の全ての都税事務所で申請できます。

申請の際は、納税義務者の方は、運転免許証などご本人であることが確認できるもの*1をご持参ください。納税義務者以外の方が申請される場合、本人確認書類以外にも必要書類のご提示が必要となります。詳しくは、東京都主税局ホームページをご覧ください。

なお、都税事務所では、証明1件につき*2400円*3の手数料がかかります。

*1 23区内の固定資産に関する証明申請時の本人確認方法については34ページをご覧ください。

*2 土地にあっては1筆ごと、家屋にあっては1棟ごと、償却資産にあっては資産の種類ごとに、それぞれ1件と数えます。

*3 固定資産評価証明・固定資産関係証明・固定資産物件証明については、1回の申請で同一種類の証明を2件以上申請された場合、「土地又は家屋」、「償却資産」の別ごとに2件目以降1件につき100円となります(ただし、同一の所有者で、かつ資産の所在が同じ区内のものを申請された場合に限りません)。

○手数料計算例

① A所有の甲区所在の土地2筆・家屋1棟の評価証明を申請する場合							
400円 + 100円 + 100円 = 600円	* 同一の所有者については、2件目以降、1件につき100円になります。						
② A単独所有の甲区所在の土地1筆・家屋1棟と、A及びB共有の甲区所在の土地1筆・家屋1棟の評価証明を申請する場合							
<table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="padding-right: 10px;">A単独所有</td> <td style="padding-right: 10px;">400円 + 100円</td> <td rowspan="2" style="font-size: 2em; padding: 0 10px;">}</td> <td rowspan="2" style="padding-left: 10px;">1,000円</td> </tr> <tr> <td>A・B共有</td> <td>400円 + 100円</td> </tr> </table>	A単独所有	400円 + 100円	}	1,000円	A・B共有	400円 + 100円	<p>* 所有者が異なる場合は、所有者ごとに1件目は400円かかります。</p> <p>* 同一の所有者（納税通知書番号が同一の所有者）については、2件目以降、1件につき100円になります。</p>
A単独所有	400円 + 100円	}			1,000円		
A・B共有	400円 + 100円						
③ A所有の甲区所在の土地1筆と、乙区所在の土地2筆の評価証明を申請する場合							
<table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="padding-right: 10px;">甲区</td> <td style="padding-right: 10px;">400円</td> <td rowspan="2" style="font-size: 2em; padding: 0 10px;">}</td> <td rowspan="2" style="padding-left: 10px;">900円</td> </tr> <tr> <td>乙区</td> <td>400円 + 100円</td> </tr> </table>	甲区	400円	}	900円	乙区	400円 + 100円	* 同一の所有者の物件であっても、物件所在区が異なる場合は、区ごとに1件目は400円かかります。
甲区	400円	}			900円		
乙区	400円 + 100円						
④ A所有の甲区所在の土地1筆・家屋1棟について、評価証明と関係証明を申請する場合							
<table style="display: inline-table; vertical-align: middle;"> <tr> <td style="padding-right: 10px;">評価証明</td> <td style="padding-right: 10px;">400円 + 100円</td> <td rowspan="2" style="font-size: 2em; padding: 0 10px;">}</td> <td rowspan="2" style="padding-left: 10px;">1,000円</td> </tr> <tr> <td>関係証明</td> <td>400円 + 100円</td> </tr> </table>	評価証明	400円 + 100円	}	1,000円	関係証明	400円 + 100円	* 同一の所有者の物件であっても、証明の種類が異なる場合は、証明の種類ごとに1件目は400円かかります。
評価証明	400円 + 100円	}			1,000円		
関係証明	400円 + 100円						

郵送による証明等の申請

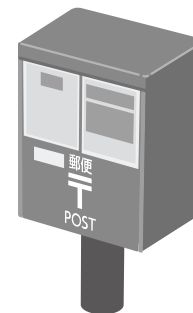
東京都では、郵送による都税の証明等の発行業務を「都税証明郵送受付センター」で集中して行っております。都税の証明等を郵送にて申請される場合は、以下の宛先にお送りください。

郵 送 時 の 送 付 先	
〒 112-8787	東京都文京区春日 1-16-21 都税証明郵送受付センター

都税証明郵送受付センターで取り扱う証明等	申請に必要なもの
<ul style="list-style-type: none"> ・ 23区内の固定資産(土地・家屋)評価証明・関係証明・物件証明 ・ 23区内の土地・家屋課税台帳 ・ 23区内の土地・家屋名寄帳 ・ 納税証明 ・ 自動車税(種別割)納税証明(継続検査等用)* ・ 滞納処分を受けたことのないことの証明 ・ 酒類製造販売の免許申請のための証明 <p>* 運輸支局等において電子的に納税確認が可能となったため、車検時に納税証明の提示が省略できるようになっています。納付後最大10日程度かかります。</p>	<ul style="list-style-type: none"> ①申請書(法人の場合、代表者印*¹ 押印) ②手数料*²(定額小為替(無記名)) ③返信用封筒(宛先を記入、郵便切手を貼ったもの) ④その他(本人以外の請求や都税事務所届出住所以外へ送付する場合は確認書類が必要) <p>* 1 法務局等に提出した印(実印)です。 なお、自動車税(種別割)納税証明(継続検査等用)の場合は不要です。 * 2 自動車税(種別割)納税証明(継続検査等用)の手数料は無料です。 ※申請書には必ず日中に連絡がとれる電話番号を記載してください。</p>

上記以外の証明・閲覧、公用照会(固定資産評価証明書交付依頼書による申請を含む。)などは、都税証明郵送受付センターではお取り扱いできませんので、所管の都税事務所にご申請をお願いします。

なお、媒介契約書による申請は、郵送ではお取り扱いできませんので、窓口にてご申請ください。お届けまでに概ね1週間~10日程度かかりますので、あらかじめご了承ください。
※手数料は過不足のないように送付してください(ご不明な点は、東京都主税局ホームページをご覧くださいか都税事務所等でご確認ください)。



パソコン、スマートフォンからの証明等の申請 (電子申請)

都税に関する証明等を電子申請することができます。
「東京共同電子申請・届出サービス」(以下「共同申請」という。)による電子申請では、パソコンから、「スマート申請」では、スマートフォンからでも申請、手数料納付ができます。主税局ホームページから申請手続のページにアクセスしてご利用ください。

都税証明 電子申請

検索

電子申請できる証明等

- ・ 納税証明
※自動車税(種別割)納税証明(継続検査等用)は申請できません。郵送又は窓口で申請してください。
- ・ 滞納処分を受けたことのないことの証明
- ・ 酒類製造販売の免許申請のための証明
- ・ 23区内の土地・家屋名寄帳
- ・ 23区内の固定資産(土地・家屋)評価証明
- ・ 23区内の固定資産(土地・家屋)関係(公課)証明

上記以外の証明・閲覧、公用照会(固定資産評価証明書交付依頼による申請を含む。)などは電子申請できませんので、所管の都税事務所にご申請をお願いします。

	共同申請	スマート申請
申請できる方	<ul style="list-style-type: none"> ・ 納税義務者本人 ・ 法令等に基づき証明等の申請をすることについて正当な理由を有するもの ・ 上記の代理人 	<p>【個人の方】納税義務者本人 【法人の方】法人の代表者 ※代理人や相続人等からの申請は受け付けておりません。</p>
申請に必要なもの	<ul style="list-style-type: none"> ・ パソコン ※Windows以外のOSではご利用になれません。 ・ 各種電子証明書 ※ICカードタイプはICカードリーダーが必要です。 ※納税義務者本人以外からの申請は、上記に加え、委任状等の確認資料の別送が必要です。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ スマートフォンとアプリ ※専用アプリでマイナンバーカードを読み取り、本人確認を行います。 ※パソコン又はタブレット端末から申請する方もアプリの取得が必要です。 ・ マイナンバーカード ※署名用電子証明書暗証番号(マイナンバーカード発行時に自治体の窓口で登録した暗証番号)が必要です。 ※法人の申請は、上記に加え、登記情報提供サービスから取得した商業・法人登記情報の「照会番号」「発行年月日」が必要です。
手数料、郵送料の納付方法	<ul style="list-style-type: none"> ・ ペイジー ※インターネットバンキング又は金融機関・郵便局のペイジー対応ATMから納付してください。 	<ul style="list-style-type: none"> ・ クレジットカード ※対応ブランドは、VISA、Mastercard、AmericanExpress、JCB、DinersClubです。

都税に関する証明等の申請時の本人確認書類

23区内の固定資産税・都市計画税に関する公簿の閲覧及び証明を申請する際に必要となる本人確認書類は次のとおりです。

〈窓口で申請される場合〉

申請される方の「本人確認書類」として、申請される方が本人と確認できる官公署が発行した顔写真付きの書類(A)であれば1種類の提示、それ以外の書類(B・C)であれば、Bから2種類又はBとCからそれぞれ1種類の提示が必要になります(Cから2種類は不可)。

A: 申請される方が本人と確認できる官公署が発行した書類(顔写真付き)

例) 運転免許証、旅券(パスポート)、マイナンバーカード(個人番号カード) など

B: 申請される方が本人と確認できる官公署が発行した書類(顔写真なし)

例) 国民健康保険等の被保険者証 など

C: A・B以外の特定の本人名義の書類

例) 国税又は地方税の納税通知書、金融機関のキャッシュカード、クレジットカード、法人が発行した身分証明書(顔写真付き) など

(注) A～Cは、いずれも原本の提示が必要です。A及びBについては、原則として写しをとらせていただきますのでご了承ください。

〈郵送で申請される場合〉

- ・原則として、①都税の納税通知書送付先、②都税事務所に届けている住所(本店又は主たる事務所の所在地)のいずれかにお送りします。
- ・申請書の記載内容が課税台帳等と一致している場合は、申請者の「本人確認書類」等は不要です。
- ・上記①又は②以外への送付を希望される場合は、「本人確認書類」等が必要になります。詳しくは主税局ホームページをご覧くださいか、所管する都税事務所へお問い合わせください。

〈共同申請により申請される場合〉

本人確認は、各種電子証明書により行います(Windows以外のOSではご利用になれません。)

個人	①マイナンバーカード ②マイナンバー対応ICカードリーダー ③公的個人認証サービス利用者クライアントソフト* *詳細は、公的個人認証サービスポータルサイトをご覧ください。
法人	①以下いずれかの電子証明書* 商業登記に基づく電子証明書、AOSignサービス、TOiNX電子入札対応認証サービス、TDB電子認証サービスTypeA、DIACERT-PLUSサービス(旧電子入札コアシステム用電子認証サービス)、e-ProbatioPS 2サービス ②ICカードリーダー(ICカード型証明書の場合のみ) *各種電子証明書の詳細は、各事業者のホームページをご覧ください。

《スマート申請により申請される場合》

法人分の証明等を申請できる方は、法人代表者に限られます。

個人	①マイナンバーカード ②スマートフォンとアプリ(Graffer 電子署名アプリ)
法人	①マイナンバーカード ②スマートフォンとアプリ(Graffer 電子署名アプリ) ③登記情報提供サービスから取得した商業・法人登記情報の「照会番号*(10桁の数字)」「発行年月日」 *照会番号は、1つにつき1度限り使用可能で、有効期間は請求の翌日から100日間です。



固定資産税・都市計画税の計算は

[設例]

令和3年2月に23区内の土地に住宅を新築しました。土地の面積は150㎡、家屋の床面積は100㎡(木造2階建)です。土地及び家屋の価格(評価額)などは、それぞれ次のとおりです。令和5年度の税額はどのように求めるのでしょうか。

- 土地……令和5年度価格 45,000,000円
 令和4年度固定資産税課税標準額 6,750,000円
 令和4年度都市計画税課税標準額 14,700,000円
- 家屋……令和5年度価格 9,000,000円

[計算]

■土地

	内 容	設例の場合	説 明
固定資産税	令和5年度価格①	45,000,000円	
	本則課税標準額②	7,500,000円	①×1/6(小規模住宅用地)
	前年度課税標準額③	6,750,000円	
	負担水準④	90%	③÷②×100
	負担調整措置⑤	7,125,000円	③+(②×5%)
	令和5年度課税標準額⑥	7,125,000円	⑤>②の場合は②、⑤<②×20%の場合は②×20% 今回⑤は②(7,500,000円)を上回らないため、⑥=⑤
	当初税額 A	99,750円	⑥×税率(1.4%)(円未満切捨て)
	条例附則第15条の3 減額の適用可否*⑦	7,425,000円	③×1.1
	B	103,950円	⑦×税率(1.4%)(円未満切捨て) A<Bのため、減額適用なし
	相当税額	99,750円	

	内 容	設例の場合	説 明
都市計画税	本則課税標準額⑧	15,000,000 円	①×1 / 3 (小規模住宅用地)
	前年度課税標準額⑨	14,700,000 円	
	負担水準⑩	98%	⑨÷⑧×100
	負担調整措置⑪	15,450,000 円	⑨+ (⑧×5%)
	令和5年度課税標準額⑫	15,000,000 円	⑪>⑧の場合は⑧、⑪<⑧×20%の場合は⑧×20% 今回⑪は⑧(15,000,000円)を上回るため、⑫=⑧
	当初税額 C	45,000 円	⑫×税率(0.3%) (円未満切捨て)
	条例附則第20条の3 減額の適用可否*⑬	16,170,000 円	⑨×1.1
	D	48,510 円	⑬×税率(0.3%) (円未満切捨て) C<Dのため、減額適用なし
	軽減額⑭	22,500 円	C×1 / 2 (円未満切上げ)「小規模住宅用地に対する軽減(23区内)」(39ページ参照)
	相当税額	22,500 円	C-⑭

* 税額が前年度の1.1倍を超える土地に対する条例減額(18ページ参照)。なお、令和4年度は同減額の適用はなかったものとします。

■家屋

	内 容	設例の場合	説 明
固定資産税	令和5年度価格①	9,000,000 円	
	令和5年度課税標準額②	9,000,000 円	②=①
	当初税額③	126,000 円	②×税率(1.4%) (円未満切捨て)
	新築住宅減額④	63,000 円	③×1 / 2
	相当税額⑤	63,000 円	③-④
都市計画税	令和5年度課税標準額⑥	9,000,000 円	⑥=①
	相当税額⑦	27,000 円	⑥×税率(0.3%) (円未満切捨て)

(注)上記算出例は土地1筆、家屋1戸ごとの相当税額ですので、実際の納付税額とは端数処理で一致しない場合があります。

固定資産税(償却資産)

償却資産とは、土地・家屋以外の事業用の資産のことで、土地・家屋と同様に固定資産税が課税されます。償却資産の例としては、事業用の機械装置や工具、器具備品などが挙げられますが、不動産貸付業や駐車場業等に係る資産の中にも、土地・家屋以外の事業用の資産として、固定資産税(償却資産)の課税対象となるものがあります。

(注)23区内の固定資産税については、特例で都税として都が課税しています。



◀不動産貸付業・駐車場業に係る償却資産の例▶

○不動産貸付業

受変電設備、発電機設備、蓄電池設備、中央監視設備、電力引込設備、ガス引込設備、屋外給排水設備、外灯設備、ソーラーパネル、看板、壁掛型ルームエアコン、門・塀・緑化施設等の外構工事 など

○駐車場業

機械式駐車設備、発券機・精算機、駐輪ラック、フェンス、看板、舗装路面 など

申告書の提出

毎年、1月1日(賦課期日)現在の償却資産の所有状況について、その年の1月31日までに申告が必要で

す。申告書には、資産の種類、名称、数量、取得年月、取得価額、耐用年数など、評価額の算出に必要な事項を記載します。

(注1)23区内においては、資産の所在する区にある都税事務所に申告書を提出します。

(注2)23区内の固定資産税(償却資産)の申告については、eLTAX(エルトックス)による電子申告もご利用いただけます。

計算の仕組み

$$\text{税額} = \text{課税標準額} \times \text{税率} 1.4\%$$

(注1)課税標準額が150万円(免税点)未満の場合は、課税されません。

課税標準額は、各資産の評価額を、資産の所在する区ごとに合算した額です。評価額は、資産一品ごとに以下の計算式により算出します。

(前年中に取得した資産)

$$\text{評価額} = \text{取得価額} \times (1 - r / 2)$$

(前年前に取得した資産)

$$\text{評価額} = \text{前年度評価額} \times (1 - r)$$

(注2) rは耐用年数に応ずる減価率(固定資産評価基準 別表第15)

納める時期と方法

23区内・各市町村ごとに定められた年4回の納期(40ページ参照)に納めます。納税通知書は、第1期の納付月にお送りします。

納付の方法については、71~74ページをご覧ください。

都市計画税

この税金は、原則として都市計画法による市街化区域内に所在する土地・家屋の所有者として、毎年1月1日(賦課期日)現在、固定資産課税台帳に登録されている方に課税されます。

固定資産税と同様に市町村税ですが、23区内では特例で、都税として都が課税しています。

計算の仕組み

$$\text{税額} = \text{課税標準額} \times \text{税率}^*$$

*税率は市町村によって異なります(40ページ参照)。

◎課税標準額

固定資産課税台帳に登録されている価格です。ただし、土地については固定資産税と同様に負担調整措置が設けられています(15~17ページ参照)。

免税点

固定資産税が課税されない場合は、都市計画税も課税されません(14ページ参照)。

納める時期と方法

土地・家屋の固定資産税と併せて課税されます。納税通知書には、固定資産税と都市計画税の税額が記載されています。

納付の方法については、71~74ページをご覧ください。

住宅用地に対する課税標準の特例措置

固定資産税と同様に特例措置が設けられています(14、15ページ参照)。

宅地の負担調整措置

固定資産税と同様の負担調整措置が設けられています(15~17ページ参照)。

小規模住宅用地に対する軽減(23区内)

東京都では、小規模住宅用地(1戸につき200㎡までの住宅用地)に対する都市計画税について、税額の2分の1を軽減しています。

商業地等に対する負担水準上限引下げ条例減額(23区内)

18ページをご覧ください。

税額が前年度の1.1倍を超える土地に対する条例減額(23区内)

18ページをご覧ください。

小規模非住宅用地に対する減免(23区内)

18ページをご覧ください。

不燃化特区内における老朽住宅除却後の土地に対する減免(23区内)

19ページをご覧ください。

耐震化のための建替え又は改修を行った住宅に対する減免(23区内)

22、23ページをご覧ください。

不燃化特区内において不燃化のための建替えを行った住宅に対する減免(23区内)

23、24ページをご覧ください。

◆固定資産税の納期と都市計画税の税率等（令和5年度）

区市町村	第1期	第2期	第3期	第4期	税率	区市町村	第1期	第2期	第3期	第4期	税率
23区内	6月	9月	12月	2月	0.30	東久留米市	5月	7月	12月	2月	0.24
八王子市	5月	7月	12月	2月	0.27	武蔵村山市	5月	7月	12月	2月	0.26
立川市	5月	7月	12月	2月	0.235	多摩市	5月	7月	12月	2月	0.20
武蔵野市	5月	7月	12月	2月	0.20	稲城市	5月	7月	12月	2月	0.27
三鷹市	5月	7月	12月	2月	0.225	羽村市	5月	7月	12月	2月	0.25
青梅市	5月	7月	12月	2月	0.25	あきる野市	5月	7月	9月	12月	0.27
府中市	5月	7月	12月	2月	0.20	西東京市	5月	7月	12月	2月	0.25
昭島市	5月	7月	12月	2月	0.25	瑞穂町	5月	7月	9月	12月	0.27
調布市	5月	7月	12月	2月	0.24	日の出町	5月	7月	9月	12月	0.27
町田市	5月	7月	9月	12月	0.27	檜原村	5月	7月	9月	11月	－
小金井市	5月	7月	12月	2月	0.27	奥多摩町	5月	7月	11月	2月	－
小平市	5月	7月	12月	2月	0.24	大島町	5月	7月	12月	2月	－
日野市	5月	7月	12月	2月	0.27	利島村	5月	7月	12月	2月	－
東村山市	5月	7月	12月	2月	0.29	新島村	5月	7月	12月	2月	－
国分寺市	5月	7月	12月	2月	0.27	神津島村	5月	7月	12月	2月	－
国立市	5月	7月	12月	2月	0.26	三宅村	5月	7月	12月	2月	－
福生市	5月	7月	12月	2月	0.24	御蔵島村	5月	7月	12月	2月	－
狛江市	5月	7月	12月	2月	0.25	八丈町	5月	7月	12月	2月	－
東大和市	5月	7月	12月	2月	0.26	青ヶ島村	5月	7月	12月	2月	－
清瀬市	5月	7月	12月	2月	0.25	小笠原村	5月	7月	12月	2月	－

(注1) 固定資産税の税率は、23区内・各市町村とも1.4%です。

(注2) 納期限が土曜日、日曜日、国民の休日又はその他の休日に当たるときは、その翌日がその期限となります。

事業所税

都市環境の整備及び改善に関する事業に要する費用に充てるための目的税で、地方税法で定められた都市においてのみ課税される市町村税です。東京都では、23区内において特例で都税として課税されるほか、武蔵野市、三鷹市、八王子市及び町田市の4市*で課税されます。

*当該4市の事業所税については、各市役所にお問い合わせください。

事業所税の申告(納税のための申告)

1 納税義務者

(1) 資産割

同一市町村内(23区内の場合は23区内全域)の事業所等の床面積の合計が1,000㎡(免税点*)を超える規模で事業を行う法人又は個人

(2) 従業者割

同一市町村内(23区内の場合は23区内全域)の事業所等の従業者数の合計が100人(免税点*)を超える規模で事業を行う法人又は個人

*免税点の判定は、法人の場合は事業年度末日の現況により、個人の場合は12月31日の現況により、資産割、従業者割ごとに判定します。

2 納める額

(1) 資産割

$$\text{税額} = \text{事業所床面積(㎡)} \times \text{税率600円}$$

(2) 従業者割

$$\text{税額} = \text{従業者給与総額} \times \text{税率0.25\%}$$

3 納める時期と方法

法人の場合は事業年度終了の日から2か月以内に、個人の場合は事業を行った年の翌年3月15日までに、申告して納めます。なお、法人の事業税・法人の都民税等とは異なり、申告期限の延長制度はありません。

◎申告先

- ①23区内に所在する事業所等で事業を行う場合は主たる事業所等の所在地を所管する都税事務所(42ページ参照)

(注)23区内の事業所税の納付申告については、eLTAX(エルタックス)を利用した電子申告・電子納税を受け付けています。詳しくは東京都主税局ホームページをご覧ください。

- ②武蔵野市、三鷹市、八王子市及び町田市に所在する事業所等で事業を行う場合は各市役所(80ページ参照)

23区内では、納税のための申告のほか、次の申告も必要です。

1 免税点以下申告

次の①～③のいずれかに該当するときは、法人の場合は事業年度終了の日から2か月以内に、個人の場合は事業を行った年の翌年3月15日までに申告が必要です。

- ①前事業年度又は前年の個人に係る課税期間において納税義務を有していた場合
- ②23区内全域の事業所等の床面積の合計が800㎡を超え1,000㎡以下の場合
- ③23区内全域の事業所等の従業者数の合計が80人を超え100人以下の場合

2 事業所等の新設・廃止申告

23区内において事業所等を新設又は廃止した方が申告義務者となり、新設又は廃止した日から1か月以内に申告が必要です。

3 事業所用家屋の貸付等申告

23区内において事業所税の納税義務者(事業を行う法人・個人)に事業所用家屋を貸し付けている方が申告義務者となります。

- ①新たに貸付けを行うこととなった場合
新たに貸付けを行った日から2か月以内に申告が必要です。

- ②貸付内容に異動が生じた場合
貸付内容に異動が生じた日から1か月以内に申告が必要です。

◎23区内における左記1～3の申告書の提出先

- 1 : 主たる事業所等の所在地を所管する都税事務所
- 2・3 : 新設若しくは廃止した事業所等又は貸し付けている事業所用家屋の所在地を所管する都税事務所

(注)23区内の事業所税に係る上記の申告については、eLTAX(エルタックス)を利用した電子申告、電子申請・届出を受け付けています。詳しくは東京都主税局ホームページをご覧ください。

◆事業所税(23区内)の都税事務所の所管区域

都税事務所	所管区域
千代田都税事務所	千代田区、文京区、北区、荒川区、足立区
中央都税事務所	中央区、台東区、墨田区、江東区、葛飾区、江戸川区
港都税事務所	港区、品川区、大田区
新宿都税事務所	新宿区、目黒区、世田谷区、渋谷区、中野区、杉並区、豊島区、板橋区、練馬区

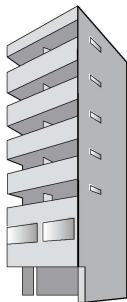
(注1)納税のための申告及び免税点以下申告については、主たる事業所等が所在する区にある都税事務所でも受付を行っています。

(注2)事業所等の新設・廃止申告及び事業所用家屋の貸付等申告については、新設若しくは廃止した事業所等又は貸し付けている事業所用家屋が所在する区にある都税事務所でも受付を行っています。

不動産貸付業・駐車場業に係る個人の事業税

不動産の貸付け又は駐車場を提供している場合には、貸付不動産の規模、賃貸料収入及び管理等の状況などを総合的に勘案して、不動産貸付業・駐車場業の認定を行い、課税します。

なお、共有物件は、持分にかかわらずなく、共有物件全体の貸付状況により認定し、税額は、持分に応じて計算します。また、信託物件も貸付件数等に含まれます。



納める額

税額は、税務署等に提出した確定申告書等の所得金額を基に計算します。

具体的には、次の計算式により計算します。

$$\left(\begin{array}{|c|} \hline \text{事業所得} \\ \text{又は(及び)} \\ \text{不動産所得} \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{所得税の} \\ \text{事業専従者} \\ \text{給与(控除)額} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{個人の事業税} \\ \text{の事業専従者} \\ \text{給与(控除)額} \\ \hline \end{array} + \begin{array}{|c|} \hline \text{青色申告} \\ \text{特別} \\ \text{控除額} \\ \hline \end{array} - \begin{array}{|c|} \hline \text{各種控除額} \\ \hline \end{array} \right) \times \begin{array}{|c|} \hline \text{税率} \\ \text{5\%} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{税額} \\ \hline \end{array}$$

《不動産貸付業・駐車場業の認定基準》

種類・用途等		貸付用不動産の規模等(空室などを含む。)	
不動産貸付業	建物*1	①一戸建	棟数が10以上
		②一戸建以外	室数が10以上
		③独立家屋	棟数が5以上
		④独立家屋以外	室数が10以上
	土地*2	⑤住宅用	契約件数が10以上又は貸付総面積が2,000㎡以上
		⑥住宅用以外	契約件数が10以上
	⑦上記①～⑥の貸付用不動産を複数種保有している場合		①～⑥の総合計が10以上又は①～⑥いずれかの基準を満たす場合
	⑧上記①～⑦の基準未満であっても規模等からみて、不動産貸付業と認定される場合		貸付用建物の総床面積が600㎡以上であり、かつ、当該貸付用建物の賃貸料収入金額が年1,000万円以上の場合(権利金、名義書換料、更新料、礼金、共益費、管理費等は除きます。) 競技、遊技、娯楽、集会等のために基本的設備を施した不動産(劇場、映画館、ゴルフ練習場など) 一定規模の旅館、ホテル、病院など特定業務の用途に供される建物
駐車場業	寄託を受けて保管行為を行う駐車場	駐車可能台数が1台以上(駐車可能台数は問いません。)	
	建築物・機械式等である駐車場		
	上記以外の駐車場*3	駐車可能台数が10台以上	

- *1 独立的に区画された2以上の室を有する建物は、一棟貸しの場合でも室数により認定します。
- *2 土地の貸付件数は、一つの契約において2画地以上の土地を貸し付けている場合、それぞれを1件と認定します。
- *3 土地を駐車場用地として一括して貸し付け、貸し付けた相手方が駐車せず、第三者に駐車させている場合、住宅用以外の土地の貸付けと認定します。

納める時期と方法

原則として、8月、11月の年2回。8月に都税事務所・支庁から送付する納税通知書により各納期に納めます。

納付方法については71～74ページをご覧ください。

◆個人事業税(23区内)の都税事務所の所管区域

都税事務所	所管区域
千代田都税事務所	千代田区、文京区
中央都税事務所	中央区、江東区、江戸川区
港都税事務所	港区
新宿都税事務所	新宿区、中野区、杉並区
台東都税事務所	台東区、墨田区、葛飾区
品川都税事務所	品川区、大田区
渋谷都税事務所	渋谷区、目黒区、世田谷区
豊島都税事務所	豊島区、板橋区、練馬区
荒川都税事務所	荒川区、北区、足立区

(注)八王子都税事務所・立川都税事務所の所管区域については78ページをご覧ください。

特別土地保有税

この税金は、宅地の供給促進や地価の抑制を図るため、一定規模以上の土地を取得した方又は保有する方に課税される市町村税ですが、23区内では都税として課税されます。

ただし、現在の経済情勢等を踏まえ、特別土地保有税は、平成15年度以後、新たな課税を停止しています。

