

☆不動産取得税のご案内☆

都税の納付につきましては、いつもご協力いただきありがとうございます。

さて、このたびお送りいたしました不動産取得税の納税通知書は、不動産（土地・家屋）を取得された方に対して課税したものです。

1. 不動産取得税とは…

不動産取得税とは、不動産（土地・家屋）を有償・無償の別、取得の理由を問わず、売買、交換、贈与、建築（新築・増築・改築）などによって取得した方に、土地、家屋それぞれについて課税される都税です。

不動産の取得とは、不動産の所有権を取得することで、登記の有無を問いません。

贈与税において、夫婦間の居住用不動産の贈与の特例の適用を受けた場合や相続時精算課税制度の適用を受けた場合でも、不動産取得税は課税の対象となります（贈与を取り消した場合でも同様です。）。

また、等価交換による不動産の取得も不動産取得税は課税の対象となります。

※ なお、一定の要件に該当する住宅や住宅用土地を取得した場合には軽減制度の適用があります。こちらの軽減制度の詳細については、別紙『☆不動産取得税の軽減制度についてのご案内☆』をご覧ください。

2. 不動産取得税が非課税となる場合とは…

相続によって不動産を取得した場合や、公共の用に供する道路を取得した場合などについては課税されません。なお、死因贈与は相続に含まれません。

3. 税額の計算方法は…

$$\text{課税標準額（※1）} \times \text{税率（※2）} = \text{税額}$$

※1 課税標準額とは、**不動産の価格**（3ページの「4. 課税の基礎となる不動産の価格とは…」をご参照ください。）のことをいいますが、**宅地等の土地**を取得した場合は、

$$\text{課税標準額} = (\text{不動産の価格}) \times (\text{特例措置の率}) \quad \text{となります。}$$

〈特例措置の率〉

令和9年3月31日までの取得 …… 2分の1



タックス・タクちゃん

※2 税率は下表のとおりです。

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9年3月31日まで	3／100		4／100

－ 不 動 産 取 得 税 課 税 明 細 書 の 見 か た －

土 地

3筆まで表示されます。
4筆以上は「外○筆」と表示されます。
注：1筆の土地を分割して評価した土地については、地目ごとに表示される場合があります。

調整価格(又は価格)の合計額です。
注：持分を取得された場合は持分相当の調整価格(又は価格)が表示されます。

原則として登記受付日が表示されます。

所在

登記事項証明書上の所在(地番)です。
注：住居表示とは異なる場合があります。

地目

現況の地目です。
注：登記の地目とは異なる場合があります。

地積

現況の地積です。
注：登記の地積とは異なる場合があります。

筆数

番号	所 在	地 目	地 積 m^2	価格(調整価格) 円
1	〇〇区〇〇町一丁目2番3	宅地	225.00	¥90,000,000 (¥45,000,000)
2	〇〇区〇〇町一丁目2番4	宅地	100.00	¥40,000,000 (¥20,000,000)

価格

評価額です。
注：持分を取得された場合でも全体の評価額が表示されます。
詳しくは3ページの「4. 課税の基礎となる不動産の価格とは・・・」をご覧ください。

調整価格

令和9年3月31日までに取得された宅地等の土地について、価格に2分の1を乗じた後の額です。

摘要

税額の軽減制度が適用された場合にその内容が表示されます。
詳しくは別紙『☆不動産取得税の軽減制度についてのご案内☆』をご覧ください。
なお、敷地権付家屋を取得した場合、家屋番号が表示されます。

調整価格
(又は価格)

	合 計		
調 整 価 格	¥65,000,000		
控 除 額			
課 税 標 準 額	¥65,000,000		
税 率	3.0/100		
算 出 税 額	¥1,950,000		
減 税 額	¥1,200,000		
税 額	¥750,000		

取得
年月日

取 得 年 月 日	令和7年4月10日
取 得 原 因	売買

摘 要

新築住宅用土地の減額
【敷地権付家屋の家屋番号】
1-2-3

家 屋

3個まで表示されます。
4個以上は「外○個」と表示されます。
注：複合構造の家屋については、構造ごとに表示される場合があります。

価格の合計額です。
注：持分を取得された場合は持分相当の価格が表示されます。

原則として登記受付日が表示されます。
家屋の新築・増築・改築の場合は、新築・増築・改築がなされた年月日が表示されます。

新築住宅の特例又は中古住宅の特例の要件に該当した戸数が表示されます。

個数

所在

登記事項証明書上の所在(地番)です。
注：住居表示とは異なる場合があります。
所 在 〇〇区〇〇町一丁目2番地3
家屋番号 1-2-3

用途

現況の用途(種類)です。
注：登記の種類とは異なる場合があります。

構造

現況の構造です。
注：登記の構造とは異なる場合があります。

価格

評価額です。
注：持分を取得された場合でも全体の評価額が表示されます。
詳しくは3ページの「4. 課税の基礎となる不動産の価格とは・・・」をご覧ください。

床面積

現況の床面積です。
注：登記床面積とは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。

価格

取得
年月日

番号	用 途	構 造	床面積 m^2	価 格 円
1	普通住宅(一般用)	木造	100.00	¥14,000,000
2	店舗	鉄骨鉄筋コンクリート	50.00	¥8,000,000

	住 宅	住宅以外	合 計
価 格	¥14,000,000	¥8,000,000	¥22,000,000
控 除 額	¥12,000,000		¥12,000,000
課 税 標 準 額	¥2,000,000	¥8,000,000	¥10,000,000
税 率	3.0/100	4.0/100	
算 出 税 額			¥380,000
減 税 額			
税 額			¥380,000

摘要

税額の軽減制度が適用された場合にその内容が表示されます。
詳しくは別紙『☆不動産取得税の軽減制度についてのご案内☆』をご覧ください。

特例
適用戸数

取 得 年 月 日	令和7年4月10日
取 得 原 因	新築
特 例 適 用 戸 数	1

摘 要

新築住宅の特例

4. 課税の基礎となる不動産の価格とは…

不動産の価格とは、**不動産の実際の購入価格や建築工事費ではなく、総務大臣が定める固定資産評価基準によって評価、決定された価格（評価額）**をいいます。不動産を取得した時に固定資産課税台帳に価格が登録されているときは、原則としてその価格です。

新築・増築された家屋については、固定資産税では新築・増築された翌年の1月1日を基準日として課税されますので、この場合、初年度において減価が行われます。一方、不動産取得税は取得した時の価格によって課税されますので、年数の経過に応じた減価がありません。そのため多くの場合、不動産取得税の課税の基礎となる**不動産の価格**は、固定資産税の課税の基礎となる価格に比べて高くなります。

5. 不動産取得税の軽減制度とは…

一定の要件に該当する住宅や住宅用土地を取得した場合、一定の公共事業のために不動産を収用されてから2年以内に代わりとなる不動産を取得した場合などについては、不動産取得税が軽減されることがあります。

＜東日本大震災に係る不動産取得税の軽減制度について＞

東日本大震災により被災した不動産に代わるものと認められる不動産や東日本大震災における原子力発電所事故に伴い設定された居住困難区域内の不動産に代わるものと認められる不動産を取得した場合、不動産取得税が軽減されることがあります。

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等についてご案内いたします。

6. 多摩地区・島しょ地区の不動産を取得した場合は…

多摩地区・島しょ地区においては、市町村長からの通知に基づいて不動産取得税を課税しますので、取得から課税までに相当の期間を要する場合があります。ご理解ご協力をお願いします。

7. 徴収猶予制度について

取得の日から1年を経過して不動産取得税を課税された方で、当該税額の全額を一時に納めることができない理由があると認められる場合には、分割納付ができる徴収猶予の制度があります。この徴収猶予を受けるためには、納税通知書を持参のうえ納期限内に申請することが必要です。また、税額によっては担保（保証人の保証等）が必要になりますので、詳細については各都税事務所の徴収管理班にお問い合わせください。

なお、課税内容についてご不明な点がありましたら、取得した不動産の所在地を所管する都税事務所または支庁までお問い合わせください。

— 都税についてのご相談は、都税事務所内にある相談コーナーをお気軽にご利用ください。 —

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

再生紙を使用しています。

