

# 不動産と税金

## 不動産取得税

土地や家屋の購入、家屋の建築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課税されます。ただし、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。

### 納める方

土地や家屋を、有償・無償の別、登記の有無にかかわらず、売買、贈与、交換、建築（新築・増築・改築）などにより取得した方（個人、法人を問いません。）

### 納める額

取得した不動産の価格（課税標準額）<sup>\*1</sup> × 税 率<sup>\*2</sup>

\* 1 令和9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、

取得した不動産の価格 × 1 / 2 を課税標準額とします。

\* 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<br>令和9年3月31日まで | 3/100 |        | 4/100   |

### 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、詳しくは75～77ページをご覧ください。

## 取得した不動産の価格とは

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、新增築家屋等を除き、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場合や、交換により取得した場合も、固定資産課税台帳に登録されている価格となります。

## 免税点は

課税標準となるべき額が次の金額未満の場合、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 |

## 不動産を取得したときの申告は

取得した日から30日以内に、土地、家屋の所在地を所管する都税事務所・都税支所・支庁に申告してください。

未登記物件を取得した場合も申告が必要です。

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。

● 住宅を取得したときの軽減は

(1) 新築住宅の場合（増築・改築を含む。）

**【要件】** 床面積<sup>\*1</sup>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    |
|------|--------|------------------------|--------|
|      | 一戸建の住宅 | 一戸建以外の住宅 <sup>*2</sup> |        |
| 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。

**【控除される額】** 1,200万円<sup>\*3</sup>（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の新築の場合については、1,300万円となります（令和8年3月31日までの間に取得した場合に限ります。）。

**【税額の計算】**（住宅の価格－控除額）×税率3％＝税額

(2) 中古住宅の場合

**【要件】** 次のアからウ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。

| 要 件                                     | 内 容                                                                         |                                                                                                  |
|-----------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ア 居住要件<br>(注)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<br>(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。) |                                                                                                  |
| イ 床面積要件                                 | 50㎡以上240㎡以下<br>(床面積要件の判定については「新築住宅の場合」と同様です。)                               |                                                                                                  |
| ウ 耐震基準要件 <sup>*1</sup>                  | 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との証明がされたもの（証明に係る調査が <u>住宅の取得日前2年以内に終了している</u> ことが必要です。） |

- \*1 上記の要件のうち、ウ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が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。

**【控除される額】**

| 新築された日                               | 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 <sup>*2</sup>  | 100万円 | 昭和56年7月1日～昭和60年6月30日 <sup>*2</sup> | 420万円   |
| 昭和39年1月1日～昭和47年12月31日 <sup>*2</sup>  | 150万円 | 昭和60年7月1日～平成 元 年3月31日              | 450万円   |
| 昭和48年1月1日～昭和50年12月31日 <sup>*2</sup>  | 230万円 | 平成 元 年4月1日～平成 9 年3月31日             | 1,000万円 |
| 昭和51年1月1日～昭和56年 6 月30日 <sup>*2</sup> | 350万円 | 平成 9 年4月1日以後                       | 1,200万円 |

- \*2 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。詳しくは、上記ウの要件をご覧ください。

**【税額の計算】**（住宅の価格－控除額）<sup>\*3</sup> ×税率3％＝税額

- \*3 住宅の持分を取得した場合には、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）

次のいずれか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。

### （１）令和４年４月１日から令和６年９月３０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を行った住宅

|         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 減免の要件   | <ul style="list-style-type: none"> <li>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うち、次の①、②のいずれかに該当すること</li> <li>①発電出力50kW未満の太陽光発電システム*<sup>１</sup>を設置していること</li> <li>②水準２又は水準３の基準*<sup>２</sup>を満たしていること</li> <li>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</li> <li>東京ゼロエミ住宅認証書、東京ゼロエミ住宅設計確認書、その他の必要書類を添えて減免申請がされたこと</li> </ul> |
| 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 １０割）                                                                                                                                                                                                                                                        |

\* 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します。

\* 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）令和６年１０月１日から令和１１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を行った住宅

|         |                                                                                                                                                                                    |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 減免の要件   | <ul style="list-style-type: none"> <li>東京ゼロエミ住宅普及促進事業助成金交付要綱の助成対象であること</li> <li>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</li> <li>東京ゼロエミ住宅認証書、東京ゼロエミ住宅設計確認書、その他の必要書類を添えて減免申請がされたこと</li> </ul> |
| 減 免 割 合 | <ul style="list-style-type: none"> <li>水準Ａ 住宅に係る不動産取得税の１０割</li> <li>水準Ｂ 住宅に係る不動産取得税の８割</li> <li>水準Ｃ 住宅に係る不動産取得税の５割</li> </ul> <p>※東京ゼロエミ住宅指針第３に規定する水準Ａ、水準Ｂ又は水準Ｃのことを指します。</p>       |

## ● 住宅用土地を取得したときの軽減は

34ページの「住宅を取得したときの軽減は」の対象となる住宅の敷地を取得する場合で、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。

### 《新築住宅用土地の取得》

| 区 分                | 要 件                                                                                                                     |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 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します。） |
| 住宅の新築より後に土地を取得した場合 | <p>（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</p> <p>（イ）新築未使用の住宅とその敷地を、住宅の新築後１年以内（同時取得を含む。）に同じ方が取得していること</p>                    |

\* 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

《中古住宅用土地の取得》

| 区 分             | 要 件                                                  |
|-----------------|------------------------------------------------------|
| 住宅より先に土地を取得した場合 | 土地を取得した方が、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 |
| 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                   |

《軽減される額》

次の（ア）又は（イ）のいずれか高い方の金額が税額から軽減されます。

（ア）45,000円（税額が45,000円未満の場合はその額）

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

\* 令和9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にした後の額から1 m<sup>2</sup>当たりの価格を計算します。

（注）住宅の持分を取得した場合には、上記（イ）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申告は

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、下表の書類（原則写しで可）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・支庁に申告してください。

|         | 必 要 な 書 類                                                                   |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------|
| 新 築 住 宅 | 建築工事請負契約書／検査済証又は登記事項証明書（建物）／平面図（共同住宅や店舗等との併用住宅の場合）／長期優良住宅認定通知書（認定長期優良住宅の場合） |
| 中 古 住 宅 | 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）                                             |
| 住宅用土地   | 登記事項証明書（土地）／上記新築住宅又は中古住宅の軽減に必要な書類                                           |

（注）必要に応じて、上記以外の書類（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。

● 不動産取得税の計算方法は

**【設例】** 令和7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 m<sup>2</sup>で、住宅は延床面積が100 m<sup>2</sup>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。

**【計算】**

|    |                             |             |                                                                                                                                                                                     |
|----|-----------------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 家屋 | 価格 (ア)                      | 12,600,000円 | 34ページ「住宅を取得したときの軽減は」の要件を確認<br>(34ページ [控除される額] 参照)<br>(ア)－(イ)<br>(ウ)× 税率3%                                                                                                           |
|    | 住宅取得の軽減 (イ)                 | 12,000,000円 |                                                                                                                                                                                     |
|    | 課税標準額 (ウ)                   | 600,000円    |                                                                                                                                                                                     |
|    | 納める額                        | 18,000円     |                                                                                                                                                                                     |
| 土地 | 価格 (エ)                      | 72,000,000円 | (エ)×1/2 (33ページ参照)<br>(オ)÷土地の面積<br>(オ)× 税率3%<br>(36ページ《軽減される額》(ア) 参照)<br>(カ)×(住宅床面積×2 (一戸につき200 m <sup>2</sup> が限度))<br>× 税率3%<br>(ク)か(ケ)のいずれか高い方の金額<br>(キ)－(コ) (マイナスとなる場合は課税されません。) |
|    | 課税標準額 (オ)                   | 36,000,000円 |                                                                                                                                                                                     |
|    | 1 m <sup>2</sup> 当たりの価格 (カ) | 288,000円    |                                                                                                                                                                                     |
|    | 税額 (キ)                      | 1,080,000円  |                                                                                                                                                                                     |
|    | 住宅用土地の軽減 (ク)                | 45,000円     |                                                                                                                                                                                     |
|    | 住宅用土地の軽減 (ケ)                | 1,728,000円  |                                                                                                                                                                                     |
|    | 軽減額 (コ)                     | 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。

# 不動産と関係のある税金

土地や建物などの不動産と税金との関係は、次のようになります。

- **購入又は新築・増築・改築した場合** … 不動産取得税、消費税（国税）・地方消費税、印紙税（国税）など
- **事業用に使用している場合** …… 事業所税
- **保有している場合** …………… 固定資産税・都市計画税 など
- ※上記に加えて、以下の場合には、次の税金がかかります。
  - ・賃貸している場合 …………… 所得税・復興特別所得税（国税）、住民税（都民税・区市町村民税）、個人の事業税、消費税（国税）・地方消費税、固定資産税（償却資産）
- **売却した場合** …………… 譲渡所得にかかる所得税・復興特別所得税（国税）、住民税（都民税・区市町村民税）、消費税（国税）・地方消費税、印紙税（国税）
- **相続した場合** …………… 相続税（国税）
- **贈与を受けた場合** …………… 贈与税（国税）、不動産取得税
- **登記をする場合** …………… 登録免許税（国税）

（注）国税についての詳細は、管轄する税務署（102ページ参照）にお問い合わせください。

## 固定資産税（土地・家屋）

固定資産を所有している方に課税される市町村税で、多摩・島しょ地域にある固定資産については市町村が課税しますが、23区内にある固定資産については、特例で都が都税として課税しています。

### ● 固定資産とは

固定資産とは、土地、家屋及び償却資産を総称したもので、次のものをいいます。

- 〔土地〕 田、畑、宅地、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野、その他の土地（雑種地）
- 〔家屋〕 住家、店舗、工場（発電所、変電所含む）、倉庫、その他の建物
- 〔償却資産〕 構築物、機械、装置、船舶、航空機、工具、器具、備品などの事業用資産で、法人税又は所得税で減価償却の対象となる資産。ただし、自動車税種別割、軽自動車税種別割の課税対象となるものを除く（償却資産にかかる固定資産税については、30・31ページをご覧ください。）。

### 納める方

1月1日現在、土地、家屋の所有者として、固定資産課税台帳に登録されている方

▶ 資産譲渡後の納税義務者は

固定資産税は、1月2日以降に所有権の移転が行われても、納税義務者は変更されません。

なお、売買契約などで固定資産税の負担割合を所有期間であん分し、精算することがありますが、これは、あくまでも当事者間の約束にとどまります。

### 納める額

▶ **土地・家屋**

|        |   |         |   |      |
|--------|---|---------|---|------|
| 課税標準額* | × | 税率 1.4% | － | 軽減額等 |
|--------|---|---------|---|------|

\* 課税台帳に登録されている価格（土地については38～42ページをご覧ください。）

### 納める時期と方法

原則として6月、9月、12月、2月の年4回。第1期の納付月（6月）に送付する納税通知書により、各納期に納めます（各市町村の納期は104ページをご覧ください。）。

なお、土地、家屋については、納税通知書と同時に課税明細書を送付しています。

納付方法について、詳しくは75～78ページをご覧ください。

## ● 固定資産の価格（評価額）とは

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された額を知事又は市町村長が決定し、固定資産課税台帳に登録したものをいいます。

## ● 土地・家屋の価格は

3年に一度、全件評価替えを行い、価格を決定します。この評価替えの年度を基準年度といい、令和6年度がこの基準年度に当たります。

なお、第2年度（令和7年度）、第3年度（令和8年度）は、原則として基準年度（令和6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。

## ● 免税点は

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

## ● 住宅用地とその特例

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

- (ア) 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
- (イ) 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1/4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て得た面積）

| 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<br>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

## (2) 課税標準の特例措置について

住宅用地については、その税負担を軽減する目的から、課税標準の特例措置が設けられています。

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下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。

(注) 「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」又は「管理不全空家等」に該当し、賦課期日（1月1日）までに区からの勧告に対する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。

## ● 住宅用地の申告は

次のような場合には、翌年の1月31日（令和7年度は令和8年2月2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<sup>\*1</sup>
- (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<sup>\*2</sup>

\*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。

$$\text{負担水準 (\%)} = \frac{\text{令和6年度課税標準額等}^{*1}}{\text{令和7年度価格等}^{*2}} \times 100$$

\*1 令和6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6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）
- 市街化区域農地については、価格×1/3
- 上記の場合以外は価格

### (2) 負担水準と課税標準額

- |       |                 |                           |
|-------|-----------------|---------------------------|
| ○住宅用地 | 負担水準が100%以上     | →本則課税標準額（価格×1/6又は価格×1/3）  |
|       | 負担水準が100%未満     | →徐々に引上げ                   |
| ○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。

## 土地にかかる軽減措置は（23区内）

### (1) 商業地等に対する負担水準上限引下げ条例減額（東京都都税条例附則第15条の2減額）

昨年度に引き続き、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。

### (2) 税額が前年度の1.1倍を超える土地に対する条例減額（東京都都税条例附則第15条の3減額）

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、土地の固定資産税・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、前年度の税額の1.1倍を超えることがあります。

## 土地にかかる減免は（23区内）

都独自の制度として、次のような減免制度を設けています。

なお、この他の主な減免制度については、82ページをご覧ください。

### （1）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

昨年度に引き続き、小規模非住宅用地（一画地における非住宅用地の面積が400㎡以下であるもの）のうち、200㎡までの部分の固定資産税・都市計画税を2割減免します。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です。

新規に対象となる方には、申請書をお送りしています（申請期限：令和7年12月26日）。

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の申請が必要です。ただし、令和6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。

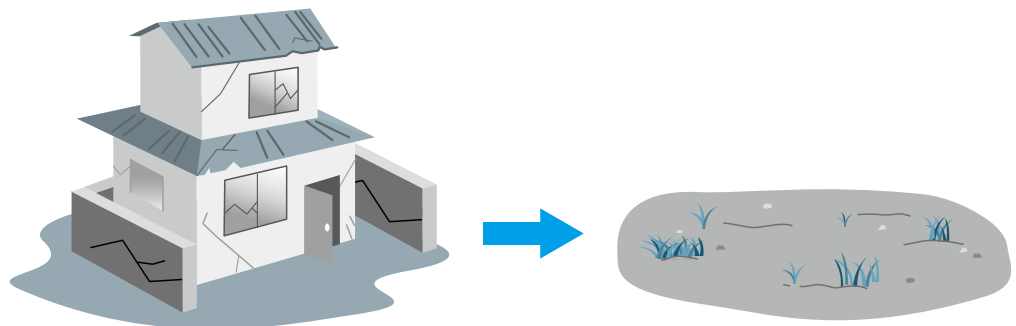
### （2）不燃化特区内における老朽住宅除却後の土地に対する固定資産税・都市計画税の減免

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と区から証明されていること  
（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。



## 道路の非課税は（23区内）

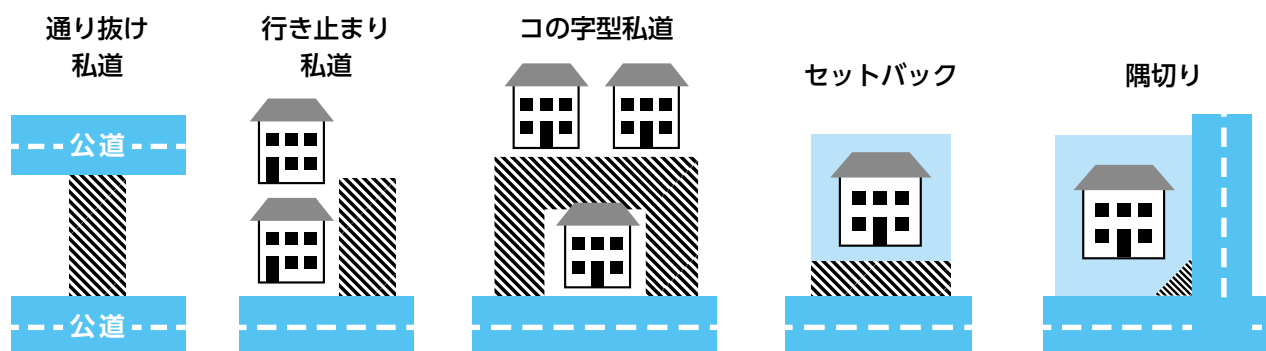
道路（セットバック部分等）として利用されている土地で、所定の要件を満たす場合は、地方税法の規定により道路部分の固定資産税・都市計画税が非課税になります。原則として、年内に非課税の申告があった土地について、都税事務所にて現地調査等により要件を満たしていることを確認した場合に、その翌年の4月に始まる年度から非課税を適用します。

### ◆本制度で非課税となる主な対象

- （1）道路法という道路（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、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。

<イメージ図>  … 該当部分



### ◆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）

# 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7年度）                                                                                                                                                                                                            |                             |       |
|-------------|------------------|------------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|-------|
| 宅<br>地<br>等 | 住<br>宅<br>用<br>地 | 小規模<br>（住宅1戸当<br>たり200㎡<br>までの部分）  | 令和6年度<br>課税標準額*<br>令和7年度価格×1／6 | 負担水準                                                                                                                                                                                                                    | 負担調整措置等                     |       |
|             |                  |                                    |                                | 100%以上                                                                                                                                                                                                                  | 本則課税標準額※1（価格×1／6又は価格×1／3）   |       |
|             |                  |                                    |                                | 100%未満                                                                                                                                                                                                                  | 前年度課税標準額＋（本則課税標準額※1×5%）＝A※2 |       |
|             |                  |                                    |                                | ※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38ページをご覧ください。<br>※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<br>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          | 一 般<br>（小規模住宅<br>用地以外の<br>住 宅 用 地） | 令和6年度<br>課税標準額*<br>令和7年度価格×1／3 | 負担水準                                                                                                                                                                                                                    | 負担調整措置等                     |       |
|             |                  |                                    |                                | 70%超                                                                                                                                                                                                                    | 価格×70%※1                    |       |
|             |                  |                                    |                                | 70%以下<br>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 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。<br>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。<br>※2 Aが価格×60%を上回る場合には60%相当額<br>Aが価格×20%を下回る場合には20%相当額 |                             |       |
|             |                  |                                    |                                |                                                                                                                                                                                                                         |                             |       |
|             | 農<br>地           | 宅 地 並 み<br>課 税 の 農 地<br>（市街化区域農地）  | 令和6年度<br>課税標準額*<br>令和7年度価格×1／3 | 負担水準                                                                                                                                                                                                                    | 負担調整措置等                     |       |
|             |                  |                                    |                                | 100%以上                                                                                                                                                                                                                  | 本則課税標準額（価格×1／3）※1           |       |
|             |                  |                                    |                                | 100%未満                                                                                                                                                                                                                  | 前年度課税標準額＋（本則課税標準額※1×5%）＝A※2 |       |
|             |                  |                                    |                                | ※1 都市計画税の場合は価格×2／3<br>※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<br>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<br>（生産緑地）              | 令和6年度<br>課税標準額*<br>令和7年度価格     | 令和6年度課税標準額×負担調整率<br>（ただし、令和7年度の価格を限度とする。）                                                                                                                                                                               | 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6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6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39、40ページをご覧ください。

## 新築住宅の固定資産税の減額は

新築された住宅が、43ページの「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・準耐火建築物は5年度分）に限り、当該住宅に係る固定資産税額（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についても、43ページの「床面積要件」を満たす場合は、新たに課税される年度から5年度分（3階建以上の耐火・準耐火建築物は7年度分）に限り、当該住宅に係る固定資産税額（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。

なお、認定長期優良住宅の減額は、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（令和7年度は令和8年2月2日）までに申告が必要です。

## 【床面積要件】

| 住宅の区分<br>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 *1<br>共 同 住 宅                            |                 | マンションなどの *2<br>区分所有の住宅                        |                 |
|-------------------------|-----------------|-----------------------|--------------------------------------------------|-----------------|-----------------------------------------------|-----------------|
|                         | 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 | 貸家の場合           | 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           |
| 平成17年1月2日～<br>令和8年3月31日 | 50㎡以上<br>280㎡以下 | 50㎡以上<br>280㎡以下       | 50㎡以上<br>280㎡以下                                  | 40㎡以上<br>280㎡以下 | 50㎡以上<br>280㎡以下                               | 40㎡以上<br>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がその専有部分の1/2以上であるものに限る。

(注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ものは、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。

(注2) 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固定資産税の減額は

### (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)、当該住宅に係る固定資産税額(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。減額の要件は、都独自の「耐震化のための改修を行った住宅に対する固定資産税・都市計画税(23区内)の減免」の要件と同様です。詳しくは、44ページをご覧ください。

\* 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

\* 減額を受けるためには、一定書類(現行の耐震基準に適合した工事であることの証明書等)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。

### (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係る固定資産税額(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)を2分の1減額します。

\* 減額を受けるためには、一定書類(現行の耐震基準に適合した工事であることの証明書等)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。

### (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8年3月31日までの間に一定のバリアフリー改修工事を施した場合、当該住宅に係る翌年度分(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。

\* 減額を受けるためには、一定書類(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8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)改修工事を施した場合、当該住宅に係る翌年度分(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\*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3分の2

\* 減額を受けるためには、一定書類(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。

### (5) マンションの長寿命化に資する大規模修繕工事に伴う固定資産税の減額

新築された日から20年以上を経過したマンション(管理計画認定マンション\*1又は助言指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション\*2で、いずれも総戸数が10戸以上に限る。)について、令和9年3月31日までの間に、長寿命化工事\*3が行われた場合、当該マンションに係る翌年度分(1月1日工事完了の

場合はその年度分)の固定資産税額(居住部分がその専有部分の2分の1以上である居住部分で、1戸当たり100㎡相当分までを限度)について、条例で定める割合(23区内の場合は2分の1)を減額します。

- \* 1 管理計画認定マンションとは、管理計画の認定基準に適合し、都道府県等から認定を受けたマンションのことです。この場合は、令和3年9月1日以降に修繕積立金の額を管理計画の認定基準まで引き上げたことが必要です。
  - \* 2 助言指導に係る管理者等の管理組合に係るマンションとは、マンションの管理の適正化の推進に関する法律の規定による、地方公共団体の助言または指導を受けたマンションのことです。この場合は、長期修繕計画に係る助言または指導を受けて、長期修繕計画の作成または見直しを行い、長期修繕計画が一定の基準に適合することとなったことが必要です。
  - \* 3 長寿命化工事とは、外壁塗装等工事、床防水工事及び屋根防水工事の全てを満たす工事のことです。申告の対象となる工事とは別に、過去に長寿命化工事を行っていることが必要です。
- ※ 減額を受けるためには、一定書類(長寿命化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。

(注1) (1)、(3)については、改修工事に要した費用の額((3)については、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、(4)については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が必要です。

(注2) (3)、(4)については、改修後の家屋の床面積が50㎡以上280㎡以下であることが必要です。

(注3) (1)～(5)の減額を受ける手続等については、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。

## 家屋にかかる減免は(23区内)

都独自の制度として、次のような減免制度を設けています。

なお、この他の主な減免制度については、82ページをご覧ください。

### (1) 耐震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

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8年3月31日までに新築された住宅に対して、新築後新たに課税される年度から3年度分、居住部分に係る固定資産税・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) 耐震化のための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

(ア) 昭和57年1月1日以前からある住宅で、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一定の要件を満たす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\*、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。

\* 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

- (イ) 昭和57年1月2日から平成13年1月1日までの間に在来軸組工法により新築された平家建て又は2階建ての木造の住宅で、令和6年4月1日から令和8年3月31日までの間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要件を満たす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、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）を全額減免します。

#### ◆減免要件(①から③までは(ア)(イ)共通)

- 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現行の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(ア)については「固定資産税減額申告書兼減免申請書」、(イ)については「固定資産税減免申請書」により、改修が完了した日から3か月以内に申請があったもの

### (3) 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

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、居住部分に係る固定資産税・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等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、建替え前の家屋の滅失登記が完了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  
\* 固定資産課税台帳（家屋課税台帳又は家屋補充課税台帳）に所有者として登録されている方をいいます。
- 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、減免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。

## ● 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6基準年度～<br>令和3基準年度<br>路線価図 | 平成30基準年度<br>路線価図 | 平成27基準年度～<br>平成24基準年度<br>路線価図 | 平成21基準年度～<br>平成3基準年度<br>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         | ○                           | ○                | ○                             | ×                            | ・ 最新の内容を確認可<br>・ 所管する区のみ閲覧可<br>・ 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。

## ● 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。

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。

### ◆ 申告対象者

土地・家屋の所有者が亡くなられたことにより現所有者となった方は、申告が必要です。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。

### ◆ 申告方法

「固定資産（土地・家屋）現所有者申告書」と添付書類\*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。

\* 添付書類とは、住民票・戸籍謄本・遺言書など、①登記名義人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。所管の都税事務所にお問い合わせください。

### ◆ 申告の際の留意点

- 申告の対象者は現所有者全員ですが、代表者が複数の現所有者をまとめて申告することもできます。この場合、申告書に記載された他の現所有者は申告不要です。
- 遺産分割協議中などを含め、遺産分割協議書や遺言書などが無い場合、当該土地・家屋は法定相続人全員の共有とみなされ、その法定相続人全員が現所有者となります。
- 複数の区に土地・家屋がある場合は、それぞれの区に所在する都税事務所へご申告ください。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。
- 現所有者申告では不動産登記簿のご名義は変更されません。なお、令和6年4月1日より相続登記が義務化されましたので、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103ページをご覧ください。）。

## ● 縦覧と閲覧

### (1) 縦覧帳簿の縦覧

縦覧とは、納税者の方が自己の土地・家屋の価格を同一区市町村内の他の土地・家屋の価格と比較し、所有する固定資産の価格が適正であるかを確認するための制度です。納税者の方は、縦覧期間中(23区内では、毎年4月1日から6月30日(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)まで。)は、土地・家屋の価格などが記載された縦覧帳簿を都税事務所にて見ることができます。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\*をお持ちください。

\* 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89ページをご覧ください。

### (2) 固定資産課税台帳の閲覧

納税義務者の方は、自己の資産について、年間を通じて固定資産課税台帳を閲覧することができます。借地人・借家人(対価が支払われるものに限る。)の方は、固定資産課税台帳のうち、借りている資産(借家の場合はその敷地も含む。)について記載された部分を閲覧することができます。＊<sup>1</sup> 閲覧の際は、運転免許証など納税義務者等ご本人であることが確認できるものをお持ちください。

また、借地人・借家人の方は、賃貸借契約書等＊<sup>2</sup>(対価が支払われるものに限る。)の原本も併せてお持ちください。

\* 1 23区内の固定資産税に係る閲覧の申請については86～89ページをご覧ください。

\* 2 転借権を有する方の場合、転賃借契約書等及び所有者と借地人・借家人との賃貸借契約書等  
所有者の代理人と契約締結している場合、借地人・借家人の方の賃貸借契約書等と所有者と代理人の委任関係を証する書類(委任状等)

## ● 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7年度は4月1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、土地及び家屋については、令和7年度の価格は、原則として基準年度である令和6年度の価格が据え置かれるため、審査の申出ができるのは、以下の場合に限られます。

- 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又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。
- 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又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。

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。

また、審査の決定に不服がある場合、決定の取消しの訴えを提起することができます。

# ● 固定資産税・都市計画税の計算は

## 【設例】

令和5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7年度の税額はどのように求めるのでしょうか。

|                 |             |
|-----------------|-------------|
| ●土地……令和7年度価格    | 45,000,000円 |
| 令和6年度固定資産税課税標準額 | 6,750,000円  |
| 令和6年度都市計画税課税標準額 | 14,700,000円 |
| ●家屋……令和7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7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7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%<br>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     |                                                            |
| 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7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%<br>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）「小規模住宅用地に係る軽減」（50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（39ページ参照）  
なお、令和6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7年度価格 ①    | 9,000,000円 |                                   |
|       | 令和7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「新築住宅の固定資産税の減額は」（42～43ページ参照） |
|       | 相当税額 ⑤       | 63,000円    | ③-④                               |
| 都市計画税 | 令和7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。

# 都市計画税

都市整備などの費用に充てるための目的税で、都市整備、特に下水道、公園、生活道路、学校、病院、中小河川対策及び高潮対策などの充実強化のために使用されています。原則として都市計画法による市街化区域内に土地や家屋を所有している方に課税されます。都市計画税がかかる土地・家屋は、固定資産税の対象と同一のものです。

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

## 納める方

1月1日現在、土地、家屋の所有者として、固定資産課税台帳に登録されている方

## 納める額

### ▶土地・家屋

$$\text{課税標準額}^{*1} \times \text{税率}^{*2} 0.3\% - \text{軽減額等}$$

[小規模住宅用地の場合] (23区内)

$$\text{課税標準額}^{*1} \times \text{税率}^{*2} 0.3\% - \text{小規模住宅用地に係る軽減額}$$

(注) 小規模住宅用地に係る軽減額とは

$$\text{小規模住宅用地の部分に相当する課税標準額} \times 0.3\% \times 1/2$$

\*1 課税台帳に登録されている価格（土地については、37～39、42ページをご覧ください。）

\*2 税率は市町村によって異なりますので104ページをご覧ください。

## 納める時期と方法

原則として6月、9月、12月、2月の年4回。第1期の納付月（6月）に送付する納税通知書により、各納期に納めます（各市町村の納期は、104ページをご覧ください。）。

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

## 土地の課税標準額は

### ● 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、下記課税標準の特例措置や宅地に係る負担調整措置が講じられている場合があります。詳しくは、38・39・42ページをご覧ください。

### ● 免税点

固定資産税が免税点未満の土地、家屋は、都市計画税は課税されません。詳しくは、38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定められています。詳しくは、38ページをご覧ください。

### ● 宅地の負担調整措置

固定資産税と同様の負担水準区分が適用され、負担調整措置が講じられます。詳しくは39・42ページをご覧ください。

## 都市計画税の軽減措置は（23区内）

### ● 小規模住宅用地に係る軽減

東京都では、小規模住宅用地（住宅1戸につき200㎡までの土地）に係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

39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

39ページをご覧ください。

### ● 小規模非住宅用地に対する減免

40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

40ページをご覧ください。

### ● 耐震化のための建替えを行った住宅に対する減免

44ページをご覧ください。

### ● 耐震化のための改修を行った住宅に対する減免

44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

45ページをご覧ください。

## 特別土地保有税

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区内では特例で、都が都税として課税しています。

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。

