

# 土地や家屋をお持ちの方へ

東京都

オモテ

## 令和8年度 固定資産税・都市計画税

令和8年度の納税通知書は、**令和8年1月1日現在**、東京23区内に土地や家屋をお持ちの方に  
お送りしています。1月2日以降に売買や相続などの所有権移転があった場合や、家屋を取り壊した  
場合でも、1月1日現在の所有者の方が、今年度分の納税義務者となります。

- 固定資産税・都市計画税の税額は、固定資産課税台帳に登録された価格（固定資産評価額）を基礎として算出した課税標準額に、税率（固定資産税1.4%、都市計画税0.3%）を乗じて算出します。
- 2名以上で土地や家屋を共有されている場合は、原則として、不動産登記簿等に最初に氏名（名称）が登記・登録されている方だけに、納税通知書をお送りしています。
- 価格は3年に一度見直しを行います。令和6年度に価格の見直しを行いましたので、令和8年度の価格は、原則として令和6年度の価格が据え置かれますが、土地の税額については負担調整措置により上昇する場合があります。負担調整措置の詳細は裏面中段をご覧ください。
- 価格等については、令和8年4月1日から令和8年6月30日まで都税事務所（※）で縦覧することができます。  
（※）土地や家屋が所在する区にある都税事務所（例：千代田区所在の土地の場合は千代田都税事務所）

### 一定の要件を満たしている場合、税額が軽減されます

以下の期限までに、土地や家屋が所在する区にある都税事務所へ申告・申請してください。  
要件などの詳細は、お問い合わせください。

<家屋を新築または改修した場合>（※）電子申告もご利用いただけます。

電子申告の詳細はこちら→



- 耐震化のための建替えを行った住宅 …… **新築された年の翌々年の2月末まで**
- 耐震化、バリアフリー、省エネ改修（※） …… **改修が完了した日から3か月以内**
- 新築の認定長期優良住宅（※） …… **新築された年の翌年の1月31日（令和8年度は令和9年2月1日）まで**

<店舗の敷地や賃貸駐車場などを所有している場合>

- 小規模非住宅用地 …… **令和8年12月28日まで**  
※面積400㎡以下の土地のうち、200㎡までの部分が対象となります。  
※新規に対象となる方には、令和8年9月までに申請書をお送りします。

<災害等により甚大な被害を受けた場合>

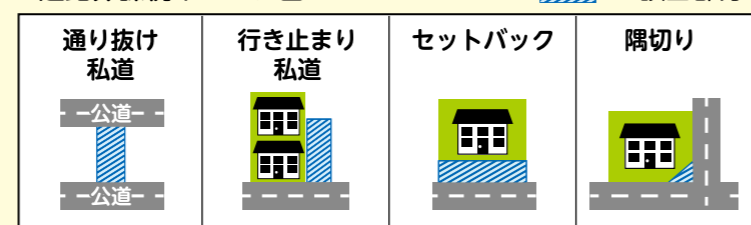
- 「罹災証明書」など被災の事実を証明する書類を添えて、**被災した年度の各納期限まで**に申請してください。

<土地の一部を道路にした場合>

- セットバックなど土地の一部が道路として広く不特定多数の人に利用されており、所定の要件を満たす場合は、道路部分が非課税となります。**令和8年中に申告**していただいた場合、要件を満たしていることを確認したものについて、令和9年度から非課税が適用されます。

<道路非課税イメージ図>

… 該当部分



### 住宅用地の申告をお願いします

住宅の敷地として利用されている土地は、税負担が軽減されています。次の①～⑤にあてはまる場合は、**令和9年2月1日まで**に土地が所在する区にある都税事務所に申告してください。電子申告もご利用いただけます。

- ① 家屋を新築または増築した
- ② 家屋の全部または一部を取り壊した
- ③ 1月1日現在、住宅を建て替えている（※）
- ④ 家屋の全部または一部の用途を変更した
- ⑤ 土地の用途（利用状況）を変更した

※ 住宅建替え中の土地について

③の「1月1日現在、住宅を建て替えている」土地（工事中の土地や建設予定地）は、原則として住宅用地になりません。ただし、既存の住宅に替えて住宅を新築する等、一定の要件に該当する場合には、申告に基づき、住宅用地として税負担の軽減が継続されます。

### 住所（納税通知書の送付先）の変更はございませんか？

住民票の変更手続きを行っても、納税通知書の送付先は変更されません。  
住所を変更された場合、土地や家屋が所在する区にある**都税事務所へ以下の届出・申告が必要です**。  
（以下の手続きを行っても、不動産登記簿の所有者住所（所在）・氏名（名称）及び納税通知書の氏名（名称）は変更されません。）

<国内で転居される方>

- インターネット（PC・スマートフォン）

電子申請サービス「LoGo フォーム」から  
送付先変更手続きを行ってください。



- 郵送

納税通知書に同封されている「納税通知書送付先  
変更届・利用状況変更届」ハガキをお送りください。

<国外へ引っ越す方または国外にお住まいの方>

「**納税管理人申告書**」をご提出ください。納税通知書を納税管理人（※）宛てにお送りします。  
（※）納税管理人とは、納税に関する一切の事項を処理するための代理人のことをいいます。

### 不動産登記申請時には、課税明細書がご利用いただけます

不動産登記の申請を行う際には、登録免許税の算定のため、固定資産の価格を記載する必要があります。  
その価格は、納税通知書に同封（※）されている**課税明細書**でご確認いただけますので、評価証明は原則不要です。  
**なお、納税通知書及び課税明細書は再発行できませんので、大切に保管してください。** [詳細はこちら→](#)  
（※）土地・家屋のいずれかの資産が7件以上の場合は、納税通知書とは別にお送りしております。



### 課税標準額と税額の端数処理について

納税通知書に記載されている課税標準額と税額は、以下のとおり端数処理をしています。

	課税標準額			税額(円)	合計税額(円)
	土地(円)	家屋(円)	合計(円)		
固定資産税	①	①	③	⑤	⑤+⑥
都市計画税	②	②	④	⑥	

- ① 課税明細書の(土地)または(家屋)「固定課税標準額」の合算額(100円未満切捨て)
- ② 課税明細書の(土地)または(家屋)「都計課税標準額」の合算額(100円未満切捨て)
- ③④ ①(土地)+(家屋)または②(土地)+(家屋)の合計(1,000円未満切捨て)
- ⑤ ③×1.4%【固定資産税率】(100円未満切捨て)－固定資産税軽減税額等(100円未満切上げ)
- ⑥ ④×0.3%【都市計画税率】(100円未満切捨て)－都市計画税軽減税額等(100円未満切上げ)

### 相続があったとき

法改正により、相続によって不動産を取得した相続人は、その所有権を取得したことを知った日から**3年以内**に**相続登記の申請**をすることが、令和6年4月1日から義務化されました。

相続登記をすると、土地や家屋の固定資産課税台帳の所有者が変更され、  
翌年度は令和9年1月1日現在の所有者の方が納税義務者となりますので、  
お早めの登記をお願いいたします。

法務局 相続登記義務化 [検索](#)

なお、所有権を取得したことを知った日から**3か月以内**に登記の手続きをされない場合、その土地や家屋が所在する区にある**都税事務所へ現所有者申告書を提出**してください（この場合でも相続登記は必要となります。）。

### お問合せ先

土地や家屋が所在する区にある**都税事務所の固定資産税課・固定資産評価課**へお願いいたします。

よくあるお問合せ

主税局ホームページ上、画面右下にあるアイコンから、チャットボットでいつでもお問合せ可能です。

お問合せにAIがお答えします

東京都 主税局 [検索](#)

◎東京都では、納期等の役立つ情報をSNSでタイムリーに発信しています。是非フォローをお願いします。



東京都主税局・都税事務所

リサイクル適性A  
この印刷物は、印刷物の一部をリサイクルできます。

# 「令和8年度 固定資産税・都市計画税 課税明細書」の見方・税額算出方法

土地の所在	登記地目	登記地積 <sup>㎡</sup>	価格 <sup>円</sup>	固定前年度課税標準 <sup>円</sup>	都計前年度課税標準 <sup>円</sup>	現況地積の内訳		課税標準額(②)の内訳		軽減額等(④)の内訳		摘要
	現況地目	現況地積 <sup>㎡</sup>	固定本則課税標準額 <sup>円</sup>	固定課税標準額 <sup>円</sup>	都計課税標準額 <sup>円</sup>	小規模地積 <sup>㎡</sup>	負担水準(%)	固定小規模課税標準 <sup>円</sup>	都計小規模課税標準 <sup>円</sup>	小規模軽減額(都) <sup>円</sup>	減額税額(固・都) <sup>円</sup>	
	非課税地目	非課税地積 <sup>㎡</sup>	都計本則課税標準額 <sup>円</sup>	固定資産税(相当)額 <sup>円</sup>	都市計画税(相当)額 <sup>円</sup>	一般住宅地積 <sup>㎡</sup>	固定	都計	固定非住宅課税標準 <sup>円</sup>	都計非住宅課税標準 <sup>円</sup>		
〇〇〇町二丁目1番1	宅地	150.00	45,000,000	6,750,000	14,700,000	150.00	90	98	7,125,000	15,000,000	22,500	都市計画税軽減 小規模住宅用地
	宅地	150.00	7,500,000	7,125,000	15,000,000							
			15,000,000	99,750	22,500							

登記簿上の所在及び地番であり、住居表示と一致するとは限りません。

「現況地積」で課税されています。

本則課税標準額は下の説明をご覧ください。

軽減額等(④)を差し引いた相当税額を表示しています。

共用土地の場合、一筆全体を敷地権割合等によりあん分したものととなりますので、□部分のみの表示となります。

## 土地の相当税額の算出方法

### ① 負担水準を求めます

$$\text{負担水準(％)} = \frac{\text{前年度課税標準額} \times 1}{\text{今年度価格等} \times 2} \times 100$$

※1 課税明細書の「固定前年度課税標準等」、「都計前年度課税標準等」になります。前年度に分合筆等があった場合は、その土地に類似する土地の前年度課税標準額に比準する額とします。

※2 価格等とは、価格または次の本則課税標準額(課税標準の特例額)のことです。

#### 本則課税標準額

- 住宅用地の場合**  
住宅用地の区分ごとに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

- 市街化区域農地の場合**  
固定資産税は価格に1/3、都市計画税は2/3を乗じた特例額
- その他の特例の場合**  
各特例割合に応じた課税標準の特例額

### ② 課税標準額を求めます

住宅用地、負担水準の区分に応じた下表の負担調整措置により、今年度の課税標準額が決まります。

■小規模住宅用地、一般住宅用地等にかかる負担調整措置

区分	負担水準	今年度の課税標準額
住宅用地	100%以上	本則課税標準額(価格×1/6等)
	100%未満	前年度課税標準額 + (本則課税標準額×5%) = A ・本則課税標準額が上限 ・Aが本則課税標準額×20%を下回る場合には20%相当額

■非住宅用地等にかかる負担調整措置

区分	負担水準	今年度の課税標準額
非住宅用地	70%超	価格×70%
	70%以下60%以上	前年度課税標準額に据置
	60%未満	前年度課税標準額 + (価格×5%) = A ・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

### ③ 相当税額を求めます

$$\text{相当税額} = \text{課税標準額} \times \text{税率} - \text{軽減額等}$$

(税率：固定資産税1.4%、都市計画税0.3%)

納税通知書の課税標準額及び税額は端数処理をしていますので、相当税額と一致しない場合があります。端数処理については表面をご覧ください。また、共用土地の場合、一筆全体の税額を敷地権割合等によりあん分したものととなります。

### ④ 軽減額等について

以下の3つの区分で軽減額等を表示しています。

小規模軽減額(都)	条例により、小規模住宅用地について、都市計画税の1/2の額を軽減しています。
減額税額(固・都)	地方税法及び条例の規定による減額の適用がある場合、その合計額を記載しています。税額が前年度の1.1倍を超える土地に対する条例減額、商業地等の負担水準引下げ条例減額を適用しています。
減免税額(固・都)	都独自の減免の適用がある場合、その合計額を記載しています。

#### <負担調整措置について>

土地の固定資産税・都市計画税は、3年に一度の価格の見直し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」が講じられています。このため、価格が据え置かれていても税額が上昇する場合があります(右図参照)。

## 家屋

家屋の所在	区分家屋	家屋番号	種類・用途	構造	地上	登記床面積 <sup>㎡</sup>	価格 <sup>円</sup>	固定課税標準額 <sup>円</sup>	固定資産税(相当)額 <sup>円</sup>	減額税額(固) <sup>円</sup>	摘要
	物件番号					建築年次		地下	現況床面積 <sup>㎡</sup>	都計課税標準額 <sup>円</sup>	
〇〇〇町二丁目1番地1		1-1	居宅	木造	2	100.00	6,000,000	6,000,000	84,000		
	10001					平20年		瓦葺	0	100.00	

## 家屋の相当税額の算出方法

### ① 課税標準額を求めます

家屋の場合、固定資産課税台帳に登録されている価格がそのまま固定資産税・都市計画税の課税標準額となります(課税標準の特例が適用される場合は適用後の額となります。)

### ② 相当税額を求めます

$$\text{相当税額} = \text{課税標準額} \times \text{税率} - \text{軽減額等}$$

(税率：固定資産税1.4%、都市計画税0.3%)

納税通知書の課税標準額及び税額は端数処理をしていますので、相当税額と一致しない場合があります。端数処理については表面をご覧ください。

### ③ 軽減額等について

以下の2つの区分で軽減額等を表示しています。

減額税額(固)	地方税法の規定による減額の適用がある場合、その額を記載しています。
減免税額(固・都)	都独自の減免の適用がある場合、その合計額を記載しています。

### <新築住宅の固定資産税の減額について>

一定の要件を満たす新築住宅は、新たに課税される年度から3年度分(又は5年度分)に限り、固定資産税額が軽減されています。**摘要欄に「新築住宅減額最終年度」と記載がある場合、翌年度から新築住宅減額の適用がなくなります。**

登記簿上の所在(登記されていない家屋の場合は、家屋補充課税台帳に登録された所在)であり、住居表示と一致するとは限りません。

「現況床面積」で課税されています。

区分所有家屋の場合、価格欄については一棟の価格を記載し、課税標準額欄については床面積割合等によりあん分した額を記載しています。

軽減額等(③)を差し引いた税額を表示しています。