

# 令和8年度 土地・家屋の税金

## 固定資産税・都市計画税

令和8年度固定資産税・都市計画税の納税通知書は、土地又は家屋の固定資産課税台帳に、令和8年1月1日現在の所有者として登録されている方に、令和8年6月1日にお送りします。

納税につきましては、納期限までにお願います。令和8年度の納期限は、第1期が6月30日、第2期が9月30日、第3期が12月28日、第4期が令和9年3月1日になります。

### 土地に対する軽減措置

- ◆ **商業地等に対する負担水準上限引下げ条例減額（都税条例附則第15条の2・都税条例附則第20条の2）**  
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。
- ◆ **税額が前年度の1.1倍を超える土地に対する条例減額（都税条例附則第15条の3・都税条例附則第20条の3）**  
令和8年度の固定資産税・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。
- ◆ **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**  
一画地の面積が400㎡以下の非住宅用地について、200㎡までの固定資産税・都市計画税の税額の2割が減免されます。ただし、個人又は資本金・出資金が1億円以下の法人が所有するものに限り、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（申請期限：令和8年12月28日）。
- ◆ **小規模住宅用地に対する都市計画税の軽減**  
小規模住宅用地（住宅1戸につき200㎡までの土地）に対する都市計画税額の2分の1を軽減する措置を行っています。

### 家屋に対する軽減措置

- ◆ **新築住宅に対する固定資産税の減額**  
居住部分の床面積の割合が2分の1以上で、1戸あたりの床面積が50㎡（共同貸家住宅については40㎡）以上280㎡以下の住宅を新築した場合は、新たに課税される年度から**3年度分**（3階建て以上の耐火・準耐火建築物は**5年度分**）、**固定資産税額の2分の1（ただし、居住部分で1戸あたり120㎡相当分までを限度）を減額します。**※1
- ◆ **認定長期優良住宅に対する固定資産税の減額**  
新築住宅に対する減額の適用の要件を満たす家屋のうち、平成21年6月4日以降に新築された認定長期優良住宅の減額期間は、**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8年度は令和9年2月1日）までに申告のあった場合**、新たに課税される年度から**5年度分**（3階建て以上の耐火・準耐火建築物は**7年度分**）となります。※1
- ◆ **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**

#### 耐震化のための建替え

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13年3月31日までに新築された住宅のうち、以下の要件すべてを満たすものについて、新たに課税される年度から**3年度分**の固定資産税・都市計画税を居住部分について全額減免します（注：新築マンションを購入した場合も、要件に該当すれば減免されます。）。**新築された年の翌年（1月1日新築の場合は翌年）の2月末までに申請が必要です。**

- 要件**
- ① 新築された家屋の居住部分の割合が当該家屋の1/2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 建替え前の家屋と新築された住宅がともに東京23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

#### 耐震化のための改修

「昭和57年1月1日以前からある住宅」又は「昭和57年1月2日から平成13年1月1日までに新築された一定の木造住宅」で、令和13年3月31日までに改修工事を施したものについて、以下の要件すべてを満たす場合は、固定資産税・都市計画税（居住部分で1戸あたり120㎡相当分までを限度）を全額減免します。減免の期間は工事完了日の翌年度**1年度分**※2です。**改修が完了した日から3か月以内に申請が必要です。**

- 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1/2以上であること
  - ② 耐震改修に要した費用の額が1戸あたり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

※1 令和8年度税制改正により、令和8年4月1日以降に新築した場合、当該減額に係る床面積要件等について一部変更があります。  
※2 昭和57年1月1日以前からある住宅で、通行障害既存耐震不適格建築物の場合は**2年度分**。

## 固定資産税・都市計画税の相当税額算出例

令和6年2月に東京23区内の土地に住宅を新築した場合

※なお、下記算出例は土地一筆、家屋一戸ごとの相当税額です。実際の納付税額は端数処理をしていますので、一致しない場合があります。

**1 土地**（設例）小規模地積（150㎡）、令和8年度価格45,000,000円、令和7年度に条例附則15条の3減額の適用なし  
固定資産税前年度課税標準額6,750,000円、都市計画税前年度課税標準額14,700,000円の場合

	内容	設例の場合	説明
固定資産税	令和8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+（④×5%）
	令和8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）
都市計画税	条例附則第15条の3減額の適用可否	⑦ 7,425,000円 B 103,950円	③×1.1 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	
	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+（⑩×5%）
	令和8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）	
都市計画税	条例附則第20条の3減額の適用可否	⑬ 16,170,000円 D 48,510円	⑨×1.1 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）小規模住宅用地の軽減
	相当税額	22,500円	C-⑭

**2 家屋**（設例）床面積（100㎡）、令和8年度価格9,000,000円の場合

	内容	設例の場合	説明
固定資産税	令和8年度価格	① 9,000,000円	
	令和8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（床面積すべてが新築住宅減額適用）
	相当税額	⑤ 63,000円	③-④
都市計画税	令和8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）

### 価格に不服がある場合

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8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（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審査の申出をすることができます。審査申出書を、同委員会又は審査の申出に係る固定資産の所在地を所管する都税事務所に提出してください。（審査申出書は、同委員会ホームページ、各都税事務所で入手できます。）

ただし、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るため、申出できる事項は、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、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又はこの評価替えが行われるべきであるとする申立て、地価の下落に伴う特例措置による修正が適用された土地の価格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に限られます。

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

東京都固定資産評価審査委員会

検索



### お問合せ先 一ご不明な点がございましたら、担当職員にご相談ください。

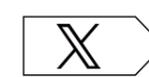
**よくあるお問合せ**

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。



# 令和8年度 土地・家屋名寄帳の見方

## 土地

価格とは評価額のことです。共用土地の場合は、一筆全体の価格を表示しています。

年間納付税額（固定資産税・都市計画税の合計額）

課税標準額	税目			税額	税目			納付税額	期別税額				
	土地 <sup>円</sup>	家屋 <sup>円</sup>	計 <sup>円</sup>		固定資産税	家屋軽減額 <sup>円</sup>	土地軽減額 <sup>円</sup>		農地猶予・免税 <sup>円</sup>	1期	2期	3期	4期
課税標準額	固定資産税	A (土地固定課税標準額計)	B (家屋固定課税標準額計)	C = A + B (1,000円未満切捨)	固定資産税	新築住宅等の 減額税額等です。 (100円未満切上)	減免税額・減額税額です。 (100円未満切上)		当初税額 (軽減がある場合)	1期	3期	納付税額	
	都市計画税	D (土地都市計画課税標準額計)	E (家屋都市計画課税標準額計)	F = D + E (1,000円未満切捨)	都市計画税		減免税額・小規模軽減額・ 減額税額です。 (100円未満切上)		軽減額合計 (軽減がある場合)				
摘要													
土地の所在	登記地目	登記地積 <sup>㎡</sup>	価格 <sup>円</sup>	固定前年度課税等 <sup>円</sup>	都計前年度課税等 <sup>円</sup>	小規模地積 <sup>㎡</sup>	負担水準 (%)	土地筆数	筆	共用土地	筆	家屋個数	個
	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>	一般住宅地積 <sup>㎡</sup>	固定	固定小規模課税 <sup>円</sup>	都計小規模課税 <sup>円</sup>	小規模軽減額(都) <sup>円</sup>	減額税額(固・都) <sup>円</sup>	摘要	みなし
	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>	非住宅地積 <sup>㎡</sup>	都計	固定一般住宅課税 <sup>円</sup>	都計一般住宅課税 <sup>円</sup>	減免税額(固・都) <sup>円</sup>			

登記簿上の所在、地番であり、住居表示と一致するとは限りません。

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。

課税標準額②の用途別の内訳

軽減額の内訳

### 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 名寄帳の「固定前年度課税等」、「都計前年度課税等」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、価格又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。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なります。

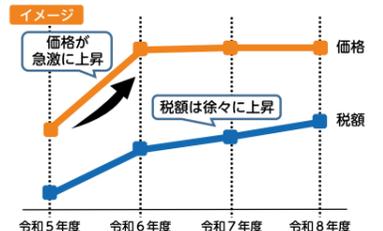
#### <負担調整措置について>

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)。**

### 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、都市計画税額の1/2の額を軽減しています。
減額税額(固・都)	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。なお、一定の要件を満たす非住宅用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減免しています。詳しくは裏面をお読みください。



軽減額等(③)を差し引いた税額を表示しています。

## 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	みなし
	物件番号							地下	現況床面積 <sup>㎡</sup>	都計課税標準額 <sup>円</sup>		
								①	②	③		

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。

### ① 課税標準額を求めます

家屋の場合、固定資産税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

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。

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

(税率：固定資産税1.4% 都市計画税0.3%)

### ③ 軽減額等について

右記の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。