

「本資料は東京都が発行している資料を抜粋した2025年度のものであります。一部東京都内の免税、税制が含まれていますが、大まかには全国的に通用する内容です。固定資産税や都市計画税は市町村によって少しずつ違ってきます。詳しくは各市町村のホームページなどでお調べください。」

資料目次

{知っておきたい不動産の税金}

知っておきたい税金のあらまし	4
不動産取得税	4
固定資産税（土地・家屋）	13
固定資産税（償却資産）	39
都市計画税	40
事業所税	42
不動産貸付業・駐車場業に係る個人の事業税	44
特別土地保有税	45

{不動産にかかる国税}

土地・建物等の譲渡に係る所得税（国税）・住民税（地方税）	46
所得税（国税）・住民税（地方税）の住宅借入金等特別控除	52
相続税（国税）	58
贈与税（国税）	62
消費税（国税）	65
地方消費税	66
登録免許税（国税）	66
印紙税額一覧表（不動産関係を中心に抜粋）（国税）	71

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、73～76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9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9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みます。

*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8年3月31日までの間に取得した場合に限ります。)

(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(79～81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、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">・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、その他の必要書類を添えて減免申請がされたこと
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">・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・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、その他の必要書類を添えて減免申請がされたこと
減免割合	<ul style="list-style-type: none">・水準A 住宅に係る不動産取得税の10割・水準B 住宅に係る不動産取得税の8割・水準C 住宅に係る不動産取得税の5割 <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

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)

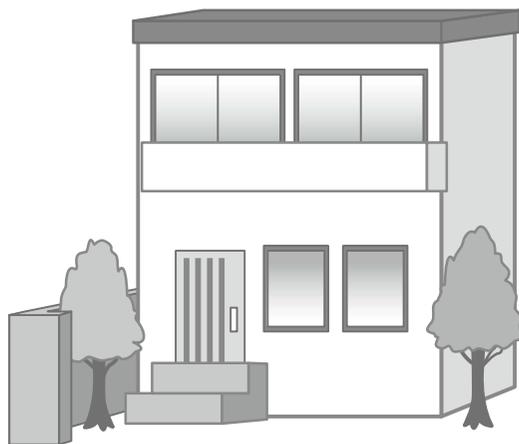
Ⅱ $\boxed{\text{土地1m}^2\text{当たりの価格}^*} \times \boxed{\text{住宅の床面積の2倍(1戸につき200m}^2\text{が限度)}} \times \boxed{\text{税率3\%}}$

*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(79~81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(79~81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
- 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

- 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㎡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11,800,000円です。

納める税額はいくらでしょうか。

家屋	価格	① 11,800,000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 11,800,000円	
	課税標準額	③ 0円	
	納める額	0円	
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0円 + 土地0円 = 0円です。

なお、納める額が0円の場合、納税通知書は送付されません。

目で見る都税

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7年5月)



●新築後、土地付
建物を売り出す



住宅100㎡ 土地120㎡

●土地付建物
売買契約締結
(令和7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
73~76ページ
参照

●納税通知書送付

住宅

●取得した時における不動産の価格(評価額)

住宅=1,400万円 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1,400万円-控除額1,200万円)×税率3%=6万円

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

$(\text{土地}1\text{㎡あたりの価格}) \times \left(\frac{\text{住宅の床面積の}2\text{倍}}{100\text{㎡} \times 2} \right) \times \text{税率}3\% = 120\text{万円}$ (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。

●課税されないため、納税通知書は送付されません。

土地

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7年度については、令和7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7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(41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、73~76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。

◎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りますことから、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」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

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*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

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

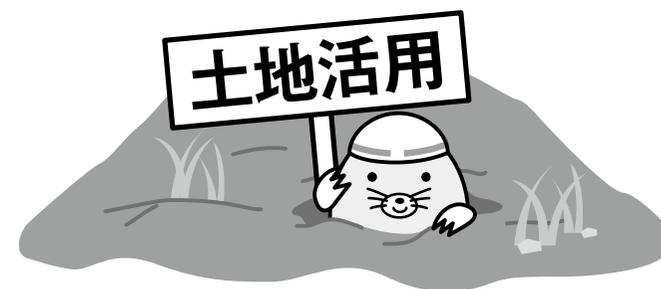
前年度課税標準額等に据置き*

●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7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6年度課税標準額等*	負担水準	負担調整措置等
		令和7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)
	住宅用地 一般 〔小規模住宅用地 以外の住宅用地〕	令和6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7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6年度課税標準額等* 令和7年度価格	負担水準	負担調整措置等	
		70%超	価格×70% ^{※1}	
		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。 ※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6年度課税標準額等*	負担水準	負担調整措置等
		令和7年度価格×1/3	100%以上	本則課税標準額(価格×1/3) ^{※1}
	宅地並み課税の農地 (市街化区域農地)	令和7年度価格×1/3	100%未満	前年度課税標準額+(本則課税標準額×5%)=A ^{※2}
			※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	
地	保全する農地 (生産緑地)	令和6年度課税標準額等* 令和7年度価格	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年度課税標準額×負担調整率 (ただし、令和7年度の価格を限度とする。)				

* 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7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7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7年12月26日(金曜日)までに申請があったものに対して、令和7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。

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。

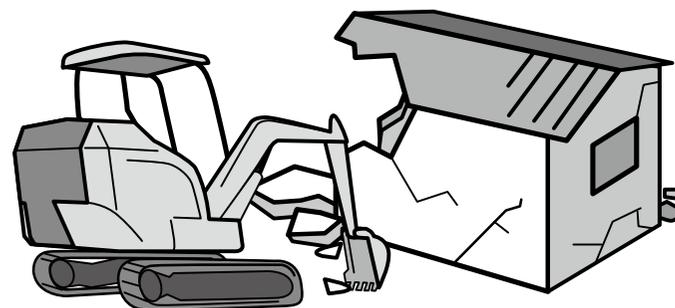
《減免要件》

- 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

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。

*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(令和7年度は令和8年2月2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。

《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	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 ～令和8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

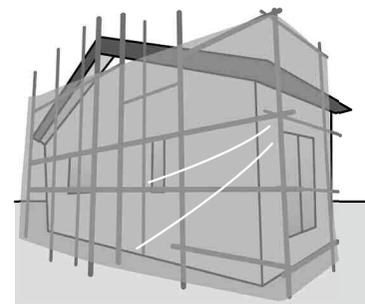
④改修が完了した日から3か月以内に「固定資産税減額申告書兼減免申請書」により申告があったもの

(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、23、24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8年3月31日までの間に一定のバリアフリー改修工事(改修後の家屋の床面積が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(改修後の家屋の床面積が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。

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又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又は指導を受けて、長期修繕計画の作成又は見直しを行い、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。

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8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

(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

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
- ※固定資産税課税台帳(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、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(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

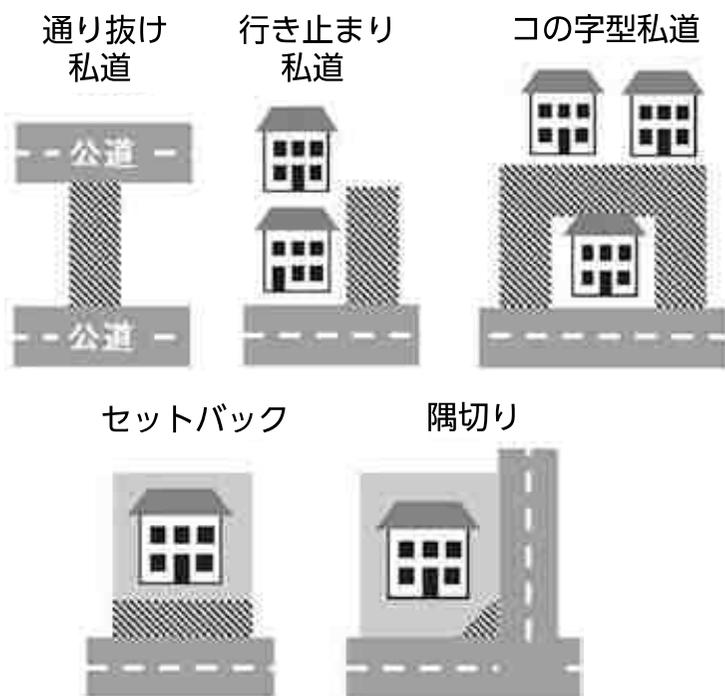
- (1) 道路法にいう道路(高速自動車国道、一般国道、都道、区道)
- (2) 以下の要件を満たす私道(注：家屋建築時に敷地面積に算入されているものを除きます。)
 - ①利用上の制約を設けず不特定多数の人の利用に供されていること
 - ②客観的に道路として認定できる形態を有すること
 - ③以下のいずれかに該当すること
 - 「通り抜け私道」(道路の起点がそれぞれ別の公道に接する道路)の場合、道路全体を通して幅員が1.8m程度以上あること
 - 「行き止まり私道」、「コの字型私道」の場合、2以上の家屋が利用し、専ら通行のために使用されており、道路幅員が4.0m以上あること(従前から存在して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

〈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)

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～令和3基準年度路線価図	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	○	×	×	×	コピーサービス有(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 ・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

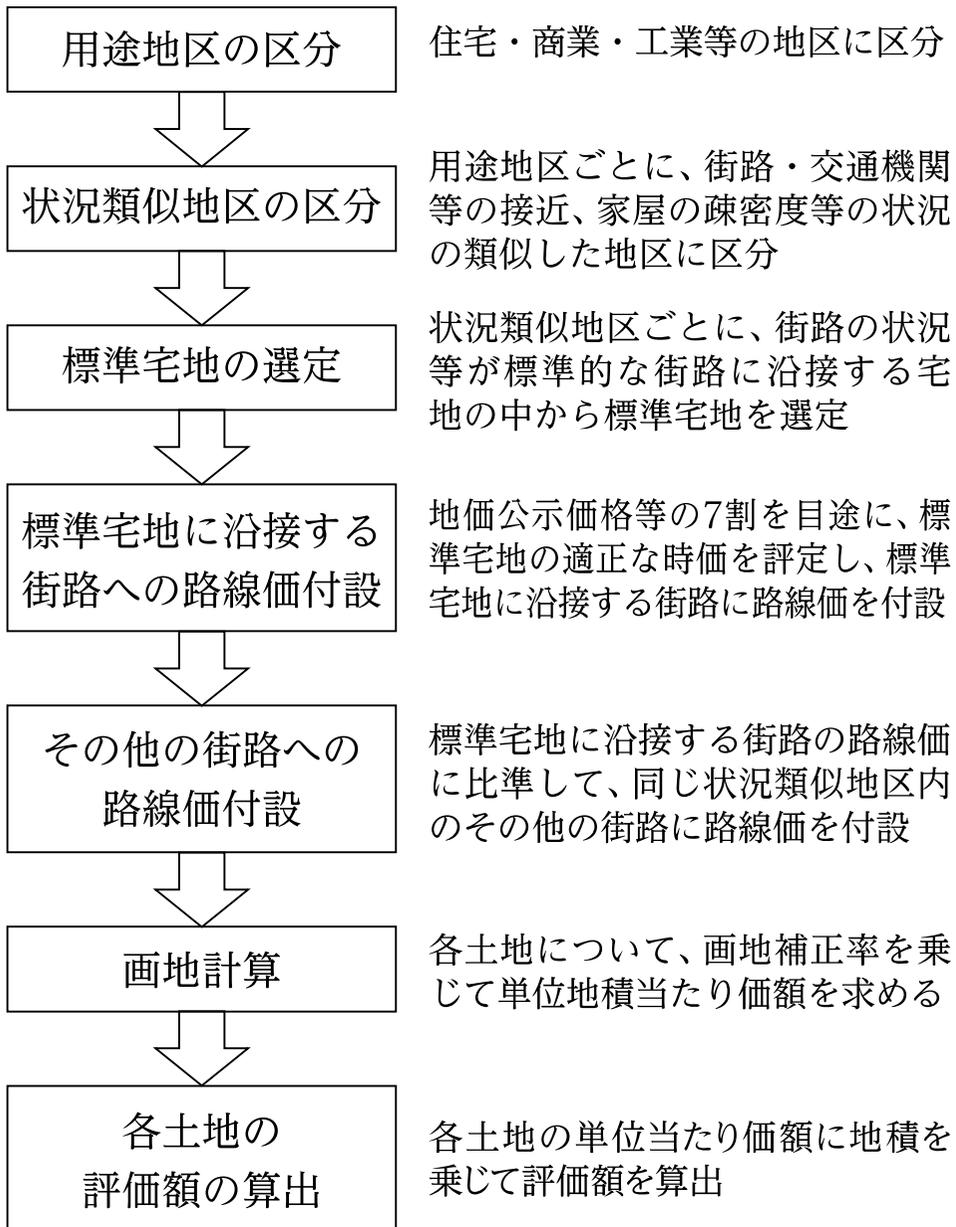
なお、上記②の要件が満たされない場合でも①に該当するときは、共有者全員の合意によって税額のあん分方法を定めた「あん分申出書」を都税事務所長に提出し、この申出の内容が適当と認められれば、分割課税の取扱いが受けられます。

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85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か、所管の都税事務所にお問い合わせください。
- *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。

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

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、縦覧期間中に都税事務所にて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35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、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、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。

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7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7年度は4月1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35ページをご覧ください。

*3 転借権を有する者の場合、転貸借契約書及び所有権者と借地人・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。所管の都税事務所にお問い合わせください。

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35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す。)

○手数料計算例

① A所有のX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X区所在の土地 1 筆・家屋 1 棟と、A 及び B 共有のX区所在の土地 1 筆・家屋 1 棟の評価証明を申請する場合	
$\left. \begin{array}{l} \text{A 単独所有} \quad 400 \text{ 円} + 100 \text{ 円} \\ \text{A} \cdot \text{B 共有} \quad 400 \text{ 円} + 100 \text{ 円} \end{array} \right\} 1,000 \text{ 円}$	* 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。 * 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。
③ A所有のX区所在の土地 1 筆と、Y区所在の土地 2 筆の評価証明を申請する場合	
$\left. \begin{array}{l} \text{X 区} \quad 400 \text{ 円} \\ \text{Y 区} \quad 400 \text{ 円} + 100 \text{ 円} \end{array} \right\} 900 \text{ 円}$	* 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。
④ A所有のX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	
$\left. \begin{array}{l} \text{評価証明} \quad 400 \text{ 円} + 100 \text{ 円} \\ \text{関係証明} \quad 400 \text{ 円} + 100 \text{ 円} \end{array} \right\} 1,000 \text{ 円}$	* 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。

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。

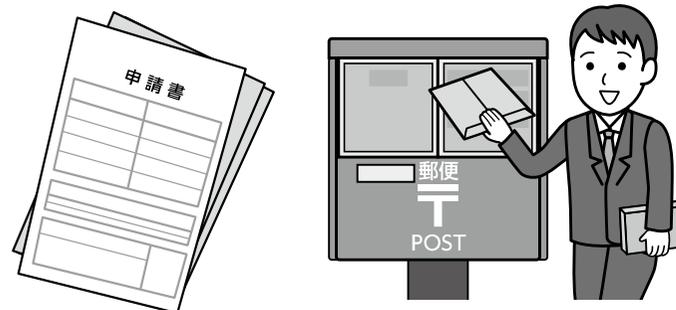
郵送時の送付先	
〒112-8787 東京都文京区春日 1-16-21 都税証明郵送受付センター	
都税証明郵送受付センターで取り扱う証明等	申請に必要なもの
<ul style="list-style-type: none"> ・納税証明 ・自動車税(種別割)納税証明(継続検査等用)* ・滞納処分を受けたことのないことの証明 ・酒類製造販売の免許申請のための証明 ・23区内の固定資産(土地・家屋)評価証明・関係証明・物件証明 ・23区内の土地・家屋課税台帳 ・23区内の土地・家屋名寄帳 <p>*運輸支局等において電子的に納税確認が可能となったため、車検時に納税証明の提示が省略できるようになっています。納付後最大10日程度かかります。</p>	<ol style="list-style-type: none"> ①申請書 ②手数料* (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には確認書類が必要) <p>*自動車税(種別割)納税証明(継続検査等用)の手料は無料です。</p> <p>※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。

申請を受け付けてから発送までに概ね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。
「LoGoフォーム」による電子申請では、ご自宅やオフィスのパソコン及びスマートフォンから申請、手数料の納付ができますので、東京都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
- ・ 23区内の固定資産(土地・家屋)物件証明
- ・ 23区内の土地・家屋(補充)課税台帳

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
申請に必要なもの	<ul style="list-style-type: none"> ・ パソコン又はスマートフォン <ul style="list-style-type: none"> ※推奨環境は東京都主税局ホームページをご確認ください。 ・ 申請者が個人の場合はマイナンバーカード、法人の場合は商業登記電子証明書 <ul style="list-style-type: none"> ※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を申請フォームに添付してください。
手数料、郵送料の納付方法	<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。) ・ PayPayアプリ

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)マイナンバーカード(個人番号カード)、運転免許証など

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)各種健康保険等の資格確認書又は被保険者証*など

*有効期限は最長2025年12月1日まで。

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」が必要です。

詳細は東京都主税局ホームページをご確認ください。

都税証明 郵送

検索

<https://www.tax.metro.tokyo.lg.jp/application/yuusou>

都税証明郵送受付センターからのお知らせ



《パソコン、スマートフォンから申請される場合(電子申請)》

本人確認は、各種電子証明書により行います。次のものをご準備ください。

個人	<p>パソコン・スマートフォンからの申請が可能です。</p> <p>①マイナンバーカード 本人確認(電子署名)のために利用します。また、手続の中で、以下の暗証番号を求めます。 ・券面事項入力補助用暗証番号(マイナンバーカード発行時にご自身で設定した数字4桁の暗証番号です。) ・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ご自身で設定した英数字6桁～16桁の暗証番号です。)</p> <p>②「マイナサイン」アプリをインストールしたスマートフォン 「マイナサイン」アプリはマイナンバーカードを読み取るために利用します。 <u>パソコンから申請する場合も「マイナサイン」アプリをインストールしたスマートフォンが必要です。</u></p>
法人	<p>パソコンからの申請が可能です。</p> <p>①商業登記電子証明書 詳細は法務省WEBサイト商業登記に基づく電子認証制度をご覧ください。</p> <p>②LoGoフォーム電子署名用ブラウザ拡張機能 ブラウザでLoGoフォーム電子署名用ソフトを使用するために利用します。</p> <p>③LoGoフォーム電子署名用ソフト 電子署名を行うために利用します。</p> <p>④.NET8.0Desktop Runtime(令和7年4月1日時点のものになります。) LoGoフォーム電子署名用ソフトを作動させるために利用します。</p>

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% 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 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% 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)」 (40 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 6 年度は同減額の適用はなかったものとします。

■家屋

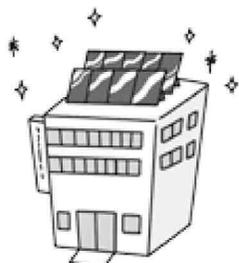
	内 容	設例の場合	説 明
固定資産税	令和 7 年度価格①	9,000,000 円	
	令和 7 年度課税標準額②	9,000,000 円	② = ①
	当初税額③	126,000 円	② × 税率 (1.4%) (円未満切捨て)
	新築住宅減額④	63,000 円	③ × 1 / 2
	相当税額⑤	63,000 円	③ - ④
都市計画税	令和 7 年度課税標準額⑥	9,000,000 円	⑥ = ①
	相当税額⑦	27,000 円	⑥ × 税率 (0.3%) (円未満切捨て)

(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。

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(エルタックス)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 = 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(41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、73~76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(41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、73～76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)

23、24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)

24、25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7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	0.27
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、その翌日と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(43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(82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

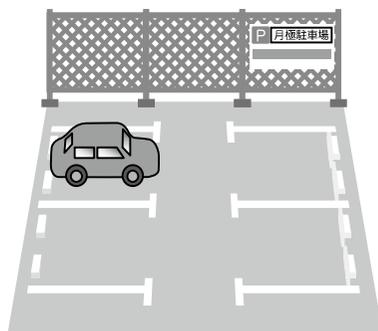
(注1)納税のための申告及び免税点以下申告については、主たる事業所等が所在する区にある都税事務所でも受付を行っています。

(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、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。)	
建物 *1	住宅	①一戸建	棟数が10以上
		②一戸建以外	室数が10以上
	住宅 以外	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	
不動産貸付業	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の基準未滿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
	寄託を受けて保管行為を行う駐車場	建築物・機械式等である駐車場	駐車可能台数が1台以上(駐車可能台数は問いません。)
駐車場業	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73～76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80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。



土地・建物等の譲渡に係る所得税(国税)・住民税(地方税)

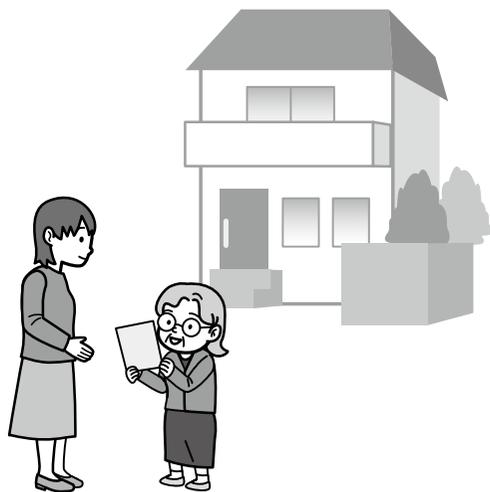
詳細については、所得税は所轄する税務署(83、84ページ参照)に、住民税は区市役所又は町村役場(81、82ページ参照)にお問い合わせください。

個人が土地や建物などを譲渡したときに生ずる所得(譲渡所得)に対しては、他の所得と分離して国税である所得税・復興特別所得税、地方税である住民税(都民税・区市町村民税)が課税されます。

この譲渡所得は、その対象となる土地や建物などの所有期間が、譲渡した年の1月1日現在で

- ①5年を超える場合が長期譲渡所得
- ②5年以下の場合が短期譲渡所得

となり、税額の計算も別々に行います。



課税譲渡所得

$$\boxed{\text{譲渡価額}} - \left(\boxed{\text{取得費}} + \boxed{\text{譲渡費用}} \right) - \boxed{\text{特別控除額}} = \boxed{\text{課税譲渡所得}}$$

◎取得費

売却した土地や建物を取得したときの購入代金や購入手数料などです。実際の取得費が譲渡価額の5%未満のときは、譲渡価額の5%とすることができます。

◎譲渡費用

土地や建物を売却するために直接支出した費用で、仲介手数料、印紙代、借家人を立ち退かせる場合の立退料、建物を取り壊して土地を売却する場合の取壊し費用などです。

◎特別控除額

次のいずれかに該当する金額です。

種 類	控除額
①収用対象事業のために土地や建物を譲渡した場合	5,000万円
②自己の居住の用に供している家屋やその敷地を譲渡した場合	3,000万円
③被相続人の居住の用に供していた家屋やその敷地を譲渡した場合	3,000万円
④特定土地区画整理事業などのために土地等を譲渡した場合	2,000万円
⑤特定住宅地造成事業などのために土地等を譲渡した場合	1,500万円
⑥農地保有の合理化などのために農地等を譲渡した場合	800万円
⑦低未利用土地等を譲渡した場合	100万円

(注1) 上記①から⑥までは、短期・長期どちらの譲渡所得からも、上記⑦は、長期の譲渡所得のみから、控除することができます。なお、特別控除額は、その年の譲渡益の全体を通じて、合計5,000万円が限度となります。

(注2) 上記②及び③に該当する譲渡があった場合の特別控除額は、それらの譲渡に係る譲渡所得の金額に対して3,000万円が限度となります。

(注3) 上記③は、平成28年4月1日から令和9年12月31日までの間に譲渡した場合に、適用されます。

令和6年1月1日以後の譲渡については、被相続人の居住の用に供していた家屋やその敷地を取得した相続人の人数が3人以上である場合における特別控除額が2,000万円となりました。

(注4) 上記⑦は、令和2年7月1日から令和7年12月31日までの間に譲渡した場合に、適用されます。

(注5) 平成21年1月1日から平成22年12月31日までの間に取得した土地等で、譲渡した年の1月1日において所有期間が5年を超えるものを譲渡した場合には、その年中の当該譲渡に係る譲渡所得の金額から1,000万円(その譲渡所得の金額が1,000万円に満たない場合は、その譲渡所得の金額)が控除されます。

納める額

1 長期譲渡所得の場合

$$\text{税額} = \text{課税長期譲渡所得金額}$$

$$\times \text{所得税・復興特別所得税15.315\%、住民税5\%}$$

(注1) 居住用財産の譲渡に係る長期譲渡所得の軽減税率の特例は50ページをご覧ください。

(注2) 優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特例は51ページをご覧ください。

2 短期譲渡所得の場合

$$\text{税額} = \text{課税短期譲渡所得金額}$$

$$\times \text{所得税・復興特別所得税30.63\%、住民税9\%}$$

(注) 国又は地方公共団体等に対する土地等の譲渡に係る短期譲渡所得については、所得税・復興特別所得税15.315%、住民税5%となります。

居住用財産の譲渡所得に係る課税の特例

1 特定の居住用財産の買換えの特例

令和7年12月31日までに、以下の要件に該当する自己の居住用財産を譲渡して、代わりの住宅を取得した場合には、譲渡資産の売却価額から新しい住宅の取得価額を差し引いた額にのみ課税される、買換えの特例が受けられます。したがって、買換え資産の取得価額が譲渡資産の売却価額を上回るときは、課税対象となりません。なお、譲渡益が非課税となるわけではなく、課税は将来における買換え資産の譲渡時に繰り延べられます。

《主な適用要件》

- ①譲渡資産及び買換え資産が、ともに日本国内にあること
- ②譲渡した年の1月1日において、譲渡した居住用財産の所有期間が10年を超えていること
- ③譲渡する日現在で、譲渡者の居住期間が10年以上であること
- ④譲渡資産の譲渡に係る対価の額が1億円以下であること
- ⑤譲渡先が親族など特別の間柄でないこと
- ⑥譲渡した年の前年から譲渡した年の翌年までの3年間に、買い換える住宅を取得すること

⑦取得する家屋の居住部分の床面積が50㎡以上であること

⑧取得する土地の面積が500㎡以下であること

⑨取得する住宅が中古住宅である場合には、新築後経過年数が25年以内であること

※ただし、中古住宅の取得をした場合で、当該中古住宅が地震に対する安全上必要な構造方法に関する技術的基準又はこれに準ずるものに適合する一定の建築物である場合は、建築年数の制限はありません。

⑩買い換えた住宅を、その取得した年の翌年12月31日まで*に自己の居住の用に供すること又は供する見込みであること

*譲渡した年の前年に取得した場合には、譲渡した年の翌年の12月31日まで

⑪譲渡した年、その年の前年及び前々年に居住用財産の譲渡に関する3,000万円の特別控除(被相続人が居住の用に供していた家屋やその敷地を譲渡した場合を除く。)など、他の居住用財産の特例を受けていないこと

⑫買換え資産が令和6年1月1日以後に建築確認を受ける住宅(登記簿上の建築日付が同年6月30日以前のものを除く。)又は建築確認を受けない住宅で登記簿上の建築日付が同年7月1日以降のものである場合、その住宅が一定の省エネ基準を満たすものであること

2 居住用財産の買換えの場合の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例

居住用財産の買換えで譲渡損失が発生し、以下の要件に該当する場合には、土地・建物等の譲渡による所得以外の所得と通算する特例及び譲渡した年の翌年以後3年内の各年分(住民税の場合は、譲渡した年の翌々年度以後3年度間の各年度分)の総所得金額等からその損失額を控除する特例が受けられます。

《主な適用要件》

- ①令和7年12月31日までに居住用財産の譲渡が行われていること
- ②譲渡した年の1月1日現在で、所有期間が5年を超える自己の居住用財産(国内)であること
- ③譲渡先が親族など特別な間柄でないこと
- ④譲渡した年の前年1月1日から翌年12月31日までの間に、国内にある買換資産を取得すること
- ⑤取得する家屋の居住部分の床面積が50㎡以上であること
- ⑥買換資産を取得した年及び繰越控除の適用を受けようとする年*の12月31日において、買換資産の取得

に係る住宅借入金等(償還期間10年以上)を有すること

*住民税の場合は、損益通算及び繰越控除の適用を受けようとする年の前年

- ⑦買換資産を取得した年の翌年12月31日までに、居住の用に供すること又は供する見込みであること
- ⑧譲渡した年の前年又は前々年に居住用財産の譲渡に関する3,000万円の特別控除(被相続人が居住の用に供していた家屋やその敷地を譲渡した場合を除く。)など、他の居住用財産の特例を受けていないこと
- ⑨譲渡した年の前年以前3年以内の年にこの特例又は次ページ3の特例を受けていないこと
- ⑩繰越控除を受ける場合は、その年の合計所得金額が3,000万円以下であること

なお、繰越控除の適用を受ける場合、譲渡資産である土地等のうち、面積が500㎡を超える部分の損失は除きます。

3 特定の居住用財産の譲渡損失の損益通算及び繰越控除の特例(借家に住み替える場合等)

居住用財産の譲渡で譲渡損失が発生し、以下の要件に該当する場合には、土地・建物等の譲渡による所得以外の所得と通算する特例及び譲渡した年の翌年以後3年内の各年分(住民税の場合は、譲渡した年の翌々年度以後3年度間の各年度分)の総所得金額等から、その損失(住宅ローンの残高から譲渡価額を控除した残高が限度となります。)を控除する特例が受けられます。

《主な適用要件》

- ①令和7年12月31日までに居住用財産の譲渡が行われていること
- ②譲渡した年の1月1日現在で、所有期間が5年を超える自己の居住用財産(国内)であること
- ③譲渡契約締結日の前日に住宅借入金等(償還期間10年以上)の残高を有すること
- ④譲渡先が親族など特別な間柄でないこと
- ⑤譲渡した年の前年又は前々年に居住用財産の譲渡に関する3,000万円の特別控除(被相続人の居住用財産に係る譲渡所得の特別控除の特例を除く。)など、他の居住用財産の特例を受けていないこと
- ⑥譲渡した年の前年以前3年以内の年にこの特例又は前ページ2の特例を受けていないこと
- ⑦繰越控除を受ける場合は、その年の合計所得金額が3,000万円以下であること

居住用財産の譲渡に係る長期譲渡所得の軽減税率の特例

以下の要件に当てはまる場合には、通常よりも低い税率で計算する軽減税率の特例が受けられます。

なお、居住用財産の譲渡に関する3,000万円(被相続人が居住の用に供していた家屋やその敷地を譲渡した場合を除く。)の特別控除とは重複して適用することができませんが、居住用財産の買換えの特例とは重複して適用できません。

《主な適用要件》

- ①譲渡した年の1月1日において、譲渡した居住用財産の所有期間が10年を超えていること
- ②譲渡した年の前年又は前々年にこの特例を受けていないこと
- ③譲渡先が親族など特別な間柄でないこと
- ④現に自己の居住の用に供している家屋やその敷地の譲渡であること*

*以前に自己の居住の用に供していた家屋やその敷地の譲渡の場合には、居住しなくなった日から3年目の年の12月31日までに譲渡していること

◎税率

課税長期譲渡所得	税率
6,000万円以下の部分	所得税・復興特別所得税10.21%、住民税4%
6,000万円超の部分	所得税・復興特別所得税15.315%、住民税5%

優良住宅地の造成等のために土地等を譲渡した場合の長期譲渡所得の特例

令和7年12月31日までに、譲渡した年の1月1日現在で所有期間が5年を超える土地等を、以下のように優良な住宅地の供給等に寄与するために譲渡した場合などは、一般の長期譲渡所得の場合より低い税率が適用されます。

《適用される譲渡の例》

- ①国、地方公共団体等に対する土地等の譲渡
- ②都市再生機構などが行う住宅建設又は宅地造成の用に供するための土地等の譲渡
- ③収用交換などによる土地等の譲渡
- ④第一種市街地再開発事業の用に供するために土地等が当該事業の施行者に買い取られた場合
- ⑤都市計画法の開発許可を受けて行う住宅地造成の用に供するための土地等の譲渡

課税長期譲渡所得	税率
2,000万円以下の部分	所得税・復興特別所得税10.21%、住民税4%
2,000万円超の部分	所得税・復興特別所得税15.315%、住民税5%

(注) 次の特例等を適用した場合には、当該税率は適用されません。

- ①収用交換等により代替資産等を取得した場合の課税の特例
- ②換地処分等に伴い資産を取得した場合の課税の特例その他の課税の繰延措置並びに収用交換等の5,000万円特別控除
- ③居住用財産の3,000万円特別控除
- ④特定土地区画整理事業等のための2,000万円特別控除
- ⑤特定住宅地造成事業等のための1,500万円特別控除
- ⑥特定土地等の1,000万円特別控除
- ⑦農地保有合理化等のための800万円特別控除
- ⑧低未利用土地等を譲渡した場合の100万円の特別控除

申告と納税

譲渡をした翌年の2月16日から3月15日までに申告時の住所地を所轄する税務署に所得税の確定申告をして納めます。

なお、47ページの特別控除や48ページの買換えの特例の適用を受けることによって納める額がなくなる場合でも、確定申告をしないとこれらの特例の適用を受けることはできません。

住民税は、所得税の申告を基に区市町村が税額を計算し、納税通知書を送付しますので、それによって納めます。

所得税(国税)・住民税(地方税)の住宅借入金等特別控除

詳細については、所得税は所轄する税務署(83、84ページ参照)に、住民税は区市役所又は町村役場(81、82ページ参照)にお問い合わせください。

所得税の住宅ローン控除

個人が、住宅ローン等を利用して住宅を新築、取得又は増改築した場合、一定の要件に該当していれば、入居した年分以後の一定の期間における各年分の所得税額から一定額が控除されます。

民間の金融機関や独立行政法人住宅金融支援機構などのローン等を利用し、その返済期間が10年以上の割賦返済である場合で、次の要件に該当する方に適用されます。

また、住宅ローン控除の適用がある方で、所得税から控除しきれない額がある場合は、個人住民税からも控除できます(55ページ参照)。

ただし、次の期間に譲渡所得の課税の特例(3,000万円の特例控除(空き家に係る譲渡所得の特例控除を除く。)、買換え・交換の特例など)の適用があるときは、この控除の適用はありません。

○令和2年4月1日以後に譲渡した場合

その居住の用に供した年とその前2年・後3年の計6年間

○令和2年3月31日以前に譲渡した場合

その居住の用に供した年とその前後2年ずつの計5年間

《主な適用要件》

1 新築住宅の場合

(1) 認定住宅等*

*認定住宅(認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅)、ZEH水準省エネ住宅及び省エネ基準適合住宅

以下①～⑥の要件を満たしていること。

- ①住宅を新築又は取得した日から6か月以内に入居し、居住日以後その年の12月31日まで引き続き居住していること
- ②家屋の登記床面積(区分所有家屋の場合は、専有部分の床面積)が50㎡以上(令和7年12月31日以前に建築確認を受けたものの新築等については40㎡以上(合計所得金額が1,000万円以下の年に限る。))であること
- ③控除を受ける年分の合計所得金額が2,000万円以下であること
- ④床面積の2分の1以上の部分が専ら自己の居住の用に供するものであること
- ⑤住宅の取得等に係る住宅借入金等を有していること
- ⑥以下の期間に居住の用に供し、かつ、当該認定住宅等であると証明されたものであること

認定住宅等の種類	居住期間
認定長期優良住宅	平成21年6月4日から令和7年12月31日まで
認定低炭素住宅	平成24年12月4日から令和7年12月31日まで
ZEH水準省エネ住宅	令和4年1月1日から令和7年12月31日まで
省エネ基準適合住宅	令和4年1月1日から令和7年12月31日まで

(2) その他の住宅

前記①～⑤の要件を満たしていること。

なお、令和6年1月1日以後に建築確認を受ける住宅の用に供する家屋(登記簿上の建築日付が同年6月30日以前のもを除く。)又は建築確認を受けない住宅の用に供する家屋で登記簿上の建築日付が同年7月1日以降のものうち、一定の省エネ基準を満たさないものの新築住宅については、住宅ローン控除の適用はありません。

2 中古住宅の場合

認定住宅等の場合は前記①～⑥、その他の住宅の場合は前記①～⑤(②の要件については、家屋の登記床面積が50㎡以上のものに限る。)の要件に加えて、次の要件を満たしていること。

⑦新耐震基準に適合している住宅の用に供する家屋(登記簿上の建築日付が昭和57年1月1日以降の家屋については、新耐震基準に適合している住宅の用に供する家屋とみなす。)であること

(注)上記に該当しない家屋の場合でも、一定の要件を満たすことで適用を受けることができます。

3 増改築等の場合

前記③～⑤の要件に加えて、次の要件を満たしていること。

- ⑥自己が所有し、居住の用に供する家屋の増改築等であること
- ⑦増改築等をした後の家屋の床面積が50㎡以上であること
- ⑧増改築後6か月以内に入居し、居住日以後その年の12月31日まで引き続き居住していること
- ⑨工事費用の支出額が100万円を超えるものであること
- ⑩自己の居住の用に供している部分の工事費用が、工事費用の総額の2分の1以上であること

《控除対象借入限度額等》

住宅の種類	入居年	控除対象借入限度額	控除率	控除期間
認定住宅	令和4年1月～5年12月	5,000万円	0.7%	13年間
	令和6年1月～7年12月 ^{*1}	4,500万円		
ZEH水準省エネ住宅	令和4年1月～5年12月	4,500万円		13年間
	令和6年1月～7年12月 ^{*1}	3,500万円		
省エネ基準適合住宅	令和4年1月～5年12月	4,000万円		13年間
	令和6年1月～7年12月 ^{*1}	3,000万円		
その他の住宅	令和4年1月～5年12月	3,000万円	13年間	
	令和6年1月～7年12月	0円(2,000万円 ^{*2})	10年間	

*1 19歳未満の子を有する世帯又は夫婦のいずれかが40歳未満の世帯については、令和7年12月末までに入居した場合、以下のとおりとなります。

認定住宅：5,000万円
ZEH水準省エネ住宅：4,500万円
省エネ基準適合住宅：4,000万円

*2 令和5年12月31日までに建築確認を受けたもの又は令和6年6月30日までに建築されたもの

(注) 上記控除対象借入限度額及び控除期間は、新築住宅又は宅地建物取引業者により一定の増改築等が行われた一定の住宅の取得である場合の限度額等であり、それ以外の場合における限度額等は、以下のとおりとなります。

- ・ 認定住宅等(中古住宅の場合)
控除対象借入限度額：3,000万円 控除期間：10年間
- ・ その他の住宅(中古住宅又は増改築等の場合)
控除対象借入限度額：2,000万円 控除期間：10年間

《申告の手續と必要書類》

控除を受けるためには、所得税の確定申告書に以下の必要書類を添付して納税地(原則として住所地)を所轄する税務署に申告します。

(1) 新築住宅

- ①住宅借入金等特別控除額の計算明細書
- ②住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書
- ③給与所得者の場合は源泉徴収票*1
- ④土地及び家屋の登記事項証明書*2等で床面積等を明らかにする書類
- ⑤補助金等の交付を受けるときは、補助金等の額を証する書類
- ⑥土地及び家屋の売買契約書の写しや工事請負契約書の写し
- ⑦認定長期優良住宅に該当する場合は長期優良住宅建築等計画の認定通知書の写し及び住宅用家屋証明書若しくはその写し又は認定長期優良住宅建築証明書
- ⑧認定低炭素住宅に該当する場合
 - ア 低炭素建築物の場合
低炭素建築物新築等計画の認定通知書の写し及び住宅用家屋証明書若しくはその写し又は認定低炭素住宅建築証明書
 - イ 低炭素建築物とみなされる特定建築物の場合
特定建築物用の住宅用家屋証明書

⑨その他必要な書類は最寄りの税務署にお問い合わせください。

(2) 中古住宅

前記(1)①から⑤までの書類に加え、次の書類も必要です。

- ⑥土地及び家屋の売買契約書の写し*3
 - ⑦債務の承継がある場合はその契約書の写し
 - ⑧新耐震基準に適合していることが確認できる書類
- (注1) 登記簿上の建築日付が昭和57年1月1日以降の家屋については新耐震基準に適合している住宅の用に供する家屋とみなします。
- (注2) 前記2⑦(注)のとおり適用を受ける場合は、別途書類が必要です。

(3) 増改築等

前記(1)①から③、⑤までの書類に加え、次の書類も必要です。

- ⑥家屋の登記事項証明書等で床面積等を明らかにする書類
 - ⑦増改築等の工事請負契約書の写し*3
 - ⑧建築確認済証の写し、検査済証の写し又は増改築等工事証明書
- *1 添付義務はありませんが、給与所得のある方は、税務署等で確定申告書を作成する場合には、所得金額を計算するための参考として、源泉徴収票等が必要ですので忘れずにお持ちください。(確定申告書には、源泉徴収票等の内容を記載する必要がありますので、確定申告書第二表等に必ず記載してください。)
- *2 原本に代えて不動産番号の記載又は写しの添付でも可。税務署等で確定申告書を作成する場合には、計算明細書を作成するために原本又は写しが必要ですので忘れずにお持ちください。
- *3 調書方式に対応した金融機関からの借入の場合は、添付不要。税務署等で確定申告書を作成する場合には、計算明細書を作成するために、金額等が確認できるものを忘れずにお持ちください。

住民税の住宅ローン控除

平成21年から令和7年12月31日までに入居し、所得税の住宅ローン控除を受けている方で、所得税から控除しきれなかった住宅ローン控除額がある方は、翌年度分の住民税(所得割)から控除されます。住民税からの控除額は、①所得税の住宅ローン控除可能額のうち所得税において控除しきれなかった金額又は②所得税の課税総所得金額等の額に5%を乗じて得た金額(最高9.75万円)*のいずれか小さい額となります。なお、この控除の適用を受けるためには、確定申告や年末調整により所得税の住宅ローン控除を受ける必要がありますが、個別に区市町村へ申告する必要はありません。

*平成26年4月1日から令和3年12月31日(一定の要件を満たした場合には、令和4年12月31日)までに入居した場合等は所得税の課税総所得金額等の額に7%を乗じて得た額(最高13.65万円)となります。

(注) 令和6年1月以降に建築確認を受けた新築住宅の場合、省エネ基準を満たす住宅でない場合は住宅ローン控除を受けられません。

認定住宅等を新築・取得した場合の所得税の特別控除

個人が、国内において、認定長期優良住宅を新築又は取得(未使用のものに限る。)し、平成21年6月4日から令和7年12月31日までの間に居住の用に供した場合(その新築又は取得の日から6か月以内にその者の居住の用に供した場合に限る。)は、一定の要件の下で、その住宅の新築等に係る標準的な費用の額の

10%相当額が、その年分の所得税額から控除されます。その年分の所得税額から控除しきれない額がある場合には、翌年分に繰り越して控除できます。

また、平成26年4月1日以後に居住の用に供する認定低炭素住宅及び令和4年1月1日以後に居住の用に供するZEH水準省エネ住宅についてもこの適用が受けられます。

居住	対象住宅	控除対象限度額	控除率	控除限度額
平成26年4月※ ～ 令和3年12月	認定住宅	650万円	10%	65万円
令和4年1月 ～ 令和7年12月	認定住宅 ZEH水準省エネ住宅	650万円	10%	65万円

※平成26年4月～令和3年12月の控除対象限度額、控除限度額などの金額は、その費用の額に含まれる消費税等の税率が8%又は10%である場合の金額となります。

既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除

(1) 省エネ改修工事

個人が、その者の所有している居住の用に供する家屋について、一定の省エネ改修工事を含む増改築等を行った場合において、その家屋を平成26年4月1日から令和7年12月31日までの間にその者の居住の用に供したときは、一定の要件に該当する場合に、その年分の所得税額から控除されます。

※令和4年1月1日から令和7年12月31日までの間に当該改修工事を行った場合の控除対象限度額等は57ページの表のとおり。

(2) バリアフリー改修工事

50歳以上の者等一定の個人がその者の所有している居住の用に供する家屋について、一定のバリアフリー改修工事を含む増改築等を行った場合において、その家屋を平成26年4月1日から令和7年12月31日までの間にその者の居住の用に供したときは、一定の要件に該当する場合に、その年分の所得税額から控除されます。

※令和4年1月1日から令和7年12月31日までの間に当該改修工事を行った場合の控除対象限度額等は57ページの表のとおり。

(3) 多世帯同居改修工事

個人が、その者の所有している居住の用に供する家屋について、一定の多世帯同居改修工事を含む増改築等を行った場合において、その家屋を平成28年4月1日から令和7年12月31日までの間にその者の居住の用に供したときは、一定の要件に該当する場合に、その年分の所得税額から控除されます。

※令和4年1月1日から令和7年12月31日までの間に当該改修工事を行った場合の控除対象限度額等は57ページの表のとおり。

(4) 耐久性向上改修工事

個人が、その者の所有している居住の用に供する家屋について、省エネ改修工事又は耐震改修工事とあわせて行う一定の耐久性向上改修工事を含む増改築等を行った場合において、その家屋を平成29年4月1日から令和7年12月31日までの間にその者の居

住の用に供したときは、一定の要件に該当する場合に、その年分の所得税額から控除されます。

※令和4年1月1日から令和7年12月31日までの間に当該改修工事を行った場合の控除対象限度額等は57ページの表のとおり。

(5) 子育て対応改修工事

一定の個人*が、その者の所有している居住の用に供する家屋について、一定の子育て対応改修工事を行った場合において、その家屋を令和6年4月1日から令和7年12月31日までの間にその者の居住の用に供したときは、一定の要件に該当する場合に、その年分の所得税額から控除されます。

*一定の個人とは、①40歳未満であって配偶者を有する者、②40歳以上であって40歳未満の配偶者を有する者、③19歳未満の扶養親族を有する者のいずれかに該当する個人をいいます。

※当該改修工事を行った場合の控除対象限度額は57ページの表のとおり。

既存住宅の耐震改修をした場合の所得税額の特別控除

個人が昭和56年5月31日以前に建築された住宅で、平成26年4月1日から令和7年12月31日までの間に、その住宅の耐震改修を行い、一定の要件に該当する場合は、その年分の所得税額から控除されます。

※令和4年1月1日から令和7年12月31日までの間に当該改修工事を行った場合の最大控除額等は57ページの表のとおり。

※「既存住宅に係る特定の改修工事をした場合の所得税額の特別控除」及び「既存住宅の耐震改修をした場合の所得税

額の特別控除」については、必須工事に係る標準的な費用の額(控除対象限度額を超えない部分に限る。)の10%相当額に加えて、その他工事に係る費用の額(次表参照)の5%相当額がその年分の所得税額から控除されます。

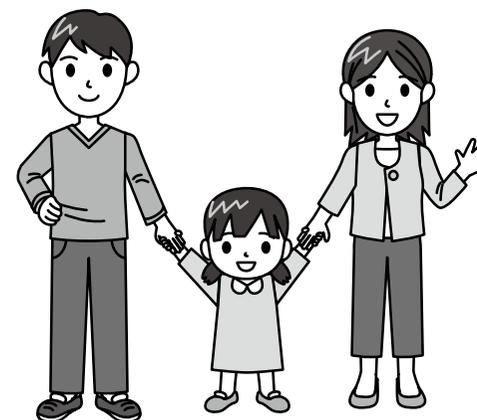
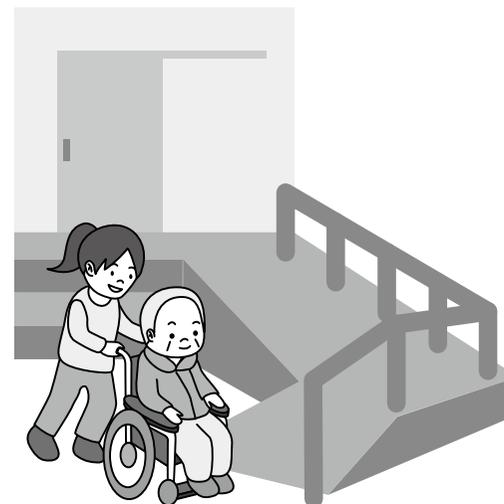
表 各改修工事の控除対象限度額及び控除率
(令和4年1月1日から令和7年12月31日*¹までの改修工事)

必須工事			その他工事		
対象工事 (いずれか実施)	控除対象 限度額	控除 率	対象工事	控除対象 限度額	控除 率
省エネ	250万円 (350万円)	10%	必須工事の 控除対象限 度額超過分 及び一定の 増改築	必須工事に 係る標準的 な費用相当 額と同額ま で* ²	5%
バリアフリー	200万円				
多世帯同居	250万円				
耐久性向上 + 耐震+省エネ	500万円 (600万円)				
耐久性向上 + 耐震or省エネ	250万円 (350万円)				
耐震	250万円				
子育て対応	250万円				

(注) カッコ内の金額は、太陽光発電設備を設置する場合

*1 子育て対応改修工事については、令和6年4月1日から令和7年12月31日まで

*2 必須工事と併せて合計1,000万円が限度

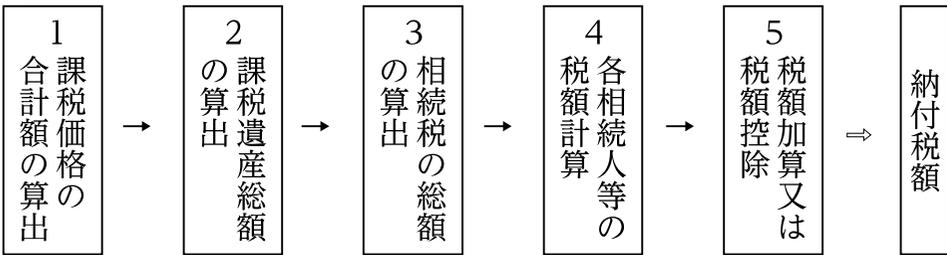


相続税 (国税)

相続税の詳細については、所轄する税務署(83、84ページ参照)にお問い合わせください。

亡くなった方(被相続人)の財産を、相続や遺贈によって取得した場合に、取得した方にかかる税金です。ただし、課税価格の合計額が基礎控除額以下の場合には、課税されません。

計算の仕組み



1 課税価格の合計額の算出

まず、相続人等ごとに、課税価格を算出します。



- *1 相続時精算課税を選択していた場合に限りです。
- *2 令和6年1月1日以後に贈与により取得する財産については、贈与時の価額からその年分の利用できる基礎控除110万円を控除した後の残額になります。
- *3 令和5年度税制改正において、相続開始前7年以内まで順次延長することとされました。

◎**相続や遺贈により取得した財産**
土地、建物、借地権、現金、預貯金、有価証券、貴金属、貸付金、営業権、特許権など

◎**相続や遺贈により取得したとみなされる財産**
生命保険金、退職手当金など

◎**非課税財産(次の財産には相続税はかかりません。)**

- ① 墓地や墓石、仏壇、祭具など
- ② 宗教、慈善、学術その他公益を目的とする事業に供することが確実なもの
- ③ 心身障害者共済制度により支給される給付金
- ④ 生命保険金及び退職手当金等は、それぞれ500万円に法定相続人の数を掛けた金額までの部分
- ⑤ 相続税の申告期限までに国・地方公共団体や特定の公益法人に寄付した財産、あるいは特定の公益信託の信託財産とするために支出した金銭

◎**相続時精算課税に係る贈与財産**
相続時精算課税に係る受贈者(18歳以上の子又は孫)については、その贈与者(父母又は祖父母)から取得した贈与財産価額は相続税の課税価格に算入します(64ページ参照)。

令和6年1月1日以後に贈与により取得する財産については、贈与時の価額からその年分の利用できる基礎控除110万円を控除した後の残額になります。

◎**債務や葬式費用の金額**
債務には、一般債務のほか公租公課を含みます。ま

た、葬式費用とは、葬式に関して相続人が負担した費用で、香典返しや墓所の購入費などは含まれません。

◎被相続人からの3年以内*の暦年課税に係る贈与財産の価額

被相続人から相続開始前3年以内*に財産の贈与を受けた場合には、原則として、贈与時点での価額を相続財産の価額に加算します。

*令和5年度税制改正において、相続開始前7年以内まで順次延長することとされました。

2 課税遺産総額の算出

各人の課税価格を合計した額から基礎控除額を差し引き、課税遺産総額を算出します。

$$\boxed{\text{各人の課税価格合計額 (正味の遺産額)}} - \boxed{\text{基礎控除額}} = \boxed{\text{課税遺産総額}}$$

◎基礎控除額

$$= 3,000\text{万円} + (600\text{万円} \times \text{法定相続人の数}^*)$$

*法定相続人の数は、相続の放棄をした人がいても、その放棄がなかったものとして計算します。また、養子については、実子がいる場合は1人まで、実子がない場合は2人までを法定相続人の数に含めます。

3 相続税の総額の算出

課税遺産総額を法定相続人がそれぞれ法定相続分で相続したと仮定した場合の税額を計算します。

$$\boxed{\text{各人の税額}} = \boxed{\text{課税遺産総額}} \times \boxed{\text{法定相続分}} \times \boxed{\text{税率}} - \boxed{\text{速算表の控除額}}$$

◎法定相続分

法定相続分とは、民法で定められている以下の割合をいいます。

相 続 人	法定相続分
配偶者と子の場合	配偶者 = 1/2 子 = 1/2
配偶者と直系尊属の場合	配偶者 = 2/3 直系尊属 = 1/3
配偶者と兄弟姉妹の場合	配偶者 = 3/4 兄弟姉妹 = 1/4
子、直系尊属又は兄弟姉妹が2人以上の場合	均等(原則)

◎税率(速算表)

法定相続分に 分けた額	税率	控除額
1,000万円以下	10%	0万円
3,000万円以下	15%	50万円
5,000万円以下	20%	200万円
1億円以下	30%	700万円
2億円以下	40%	1,700万円
3億円以下	45%	2,700万円
6億円以下	50%	4,200万円
6億円超	55%	7,200万円

この各人の税額を合計したものが、相続税の総額となります。

4 各相続人等の税額計算

相続税の総額に、課税価格の合計額に対する各人の課税価格の割合をかけて、相続人ごとの相続税額を算出します。

$$\boxed{\begin{array}{c} \text{相続税} \\ \text{の総額} \end{array}} \times \frac{\boxed{\begin{array}{c} \text{各人の課税価格} \end{array}}}{\boxed{\begin{array}{c} \text{課税価格の合計額} \end{array}}} = \boxed{\begin{array}{c} \text{各相続人等} \\ \text{の相続税額} \end{array}}$$

ただし、相続人等が、被相続人の配偶者、親、子以外の場合には、原則としてその人の相続税額が20%加算されます。

ここで計算された税額から、控除額を差し引いたものが、納付税額となります。

(注) 相続時精算課税を選択していた場合には、64ページの「3(2)相続税額の計算」とおりになります。

相続税の軽減

1 配偶者の税額軽減

$$\boxed{\begin{array}{c} \text{配偶者の} \\ \text{相続税額} \end{array}} - \boxed{\begin{array}{c} \text{相続税} \\ \text{の総額} \end{array}} \times \frac{\boxed{\begin{array}{c} \text{配偶者の法定相続分相当額(最低1億6,000万円)と配偶者の実際取得額のうち、いずれか少ない額} \end{array}}}{\boxed{\begin{array}{c} \text{課税価格の合計額} \end{array}}} = \boxed{\begin{array}{c} \text{配偶者の} \\ \text{相続税額軽減後の} \\ \text{相続税額} \end{array}}$$

したがって、配偶者の課税価格が1億6,000万円以下か、1億6,000万円を超えていても法定相続分相当額以下であれば、原則として、配偶者に相続税はかかりません。

2 暦年課税分の贈与税額控除

被相続人から、相続開始前3年以内*に財産の贈与を受けている場合、次の金額が控除されます。

$$\boxed{\begin{array}{c} \text{申告した} \\ \text{贈与税額} \end{array}} \times \frac{\boxed{\begin{array}{c} \text{相続税の課税価格に加算された} \\ \text{贈与財産価額} \end{array}}}{\boxed{\begin{array}{c} \text{申告した贈与財産価額の総額} \end{array}}}$$

*令和5年度税制改正において、相続開始前7年以内まで順次延長することとされました。

3 未成年者控除

18歳に達するまでの年数1年につき、10万円が控除されます。

4 障害者控除

85歳に達するまでの年数1年につき、10万円(特別障害者は20万円)が控除されます。

5 相次相続控除

被相続人が死亡前10年以内に前の被相続人から相続した財産について、相続税が課税されている場合には、前回納めた相続税額のうち的一定金額が控除されます。

小規模宅地等の特例

被相続人又は被相続人と生計を一にしていた親族が事業の用又は居住の用に供していた宅地等を、相続又は遺贈により取得した場合には、下表の限度面積までの部分について、通常の評価額から一定割合を減額して課税価格を計算します。

小規模宅地等の種類	限度面積	減額割合
特定事業用宅地等 ^{*1}	400㎡	80%
特定居住用宅地等	330㎡	80%
貸付事業用宅地等 ^{*1*2}	200㎡	50%

*1 相続開始前3年以内に新たに事業の用に供された宅地等は、一定の場合を除き除外されます。

*2 貸付事業用宅地等とその他の種類の宅地等を選択する場合の限度面積は一定の割合に制限されます。

(注) 相続人等が相続税の申告期限まで事業又は居住を継続しない宅地等は適用対象から除外されます(配偶者が取得した特定居住用宅地等以外)。

財産の評価

相続税や贈与税の税額を計算するための財産の価額は、原則として、国税庁で定めた「財産評価基本通達」により評価することになっています。

1 宅地の評価

宅地の利用単位となっている一画地ごとに評価します。宅地の評価方法には次の二種類があります。

(1) 路線価方式

市街地にある宅地は、原則として宅地が面する道路の路線価を基に評価額を算出します。

(2) 倍率方式

路線価方式により評価する地域以外の宅地については、固定資産税評価額に一定の倍率をかけて評価額を算出します。

※路線価及び倍率は、国税庁ホームページでご覧になれます。

2 家屋の評価

家屋は一棟ごとに評価し、その評価額は固定資産税評価額と同じです。ただし、貸家の場合は、固定資産税評価額の70%となります(東京国税局管内)。

申告期限と納税

相続の開始があったことを知った日の翌日から10か月以内に、被相続人の死亡の時ににおける住所地を所轄する税務署に申告書を提出して納税します。

相続時精算課税

64ページをご覧ください。

贈与税(国税)

贈与税の詳細については、所轄する税務署(83、84ページ参照)にお問い合わせください。

贈与税は、個人から土地や家屋などの財産をもらった場合に、もらった方にかかる税金です。また、著しく低い価額で財産を譲り受けた場合や、債務を免除してもらった場合など、実質的に贈与と変わらないときは、贈与とみなされて課税されます。

納める額(暦年課税)

$$\text{税額} = (\text{課税価格} - \text{基礎控除110万円}) \times \text{税率}$$

— 速算表の控除額

◎課税価格

1月1日から12月31日までの1年間にもらった財産の価額の合計額です。

$$\text{課税価格} = \text{本来の贈与によって取得した財産の価額}$$

$$+ \text{贈与によって取得したものとみなされる財産の価額} - \text{非課税財産の価額}$$

◎税率(速算表)

基礎控除後の課税価格	一般税率		特例税率	
	税率	控除額	税率	控除額
200万円以下	10%	0万円	10%	0万円
300万円以下	15%	10万円	15%	10万円
400万円以下	20%	25万円		
600万円以下	30%	65万円	20%	30万円
1,000万円以下	40%	125万円	30%	90万円
1,500万円以下	45%	175万円	40%	190万円
3,000万円以下	50%	250万円	45%	265万円
4,500万円以下	(3,000万円超) 55%	400万円	50%	415万円
4,500万円超			55%	640万円

(注) 直系尊属(父母や祖父母など)からの贈与により財産を取得した受贈者(財産の贈与を受けた年の1月1日において18歳以上の方に限ります。)については、「特例税率」を適用して税額を計算します。

申告期限と納税

贈与を受けた年の翌年2月1日から3月15日までに、贈与を受けた方の住所地を所轄する税務署に申告して納めます。直系尊属から贈与により取得した財産が410万円を超えるときは申告書とともに、戸籍謄本等の提出が必要となります。

夫婦間の居住用不動産等の贈与の特例

夫婦間の贈与で、次の全ての条件に該当するときには、基礎控除110万円のほかに最高2,000万円までを控除できる特例があります。

1 適用要件

- ①贈与時点での婚姻期間が20年以上であること
- ②国内にある居住用不動産又は居住用不動産を取得するための資金の贈与であること
- ③贈与を受けた配偶者が、贈与を受けた年の翌年3月15日までに、当該不動産を居住用として使用するとともに、その後も引き続き居住する見込みがあること
- ④過去において、同一の配偶者から配偶者控除の適用を受けていないこと

2 適用を受けるための手続

この特例を受けるためには、控除の結果、納める税額がない場合でも、戸籍謄本、戸籍の附票の写し、居住用不動産を取得したことを証する書類など必要書類を添付して、税務署に申告する必要があります。

ただし、この場合でも不動産取得税は課税されます。

不動産取得税については、4～12ページをご覧ください。

直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の特例

18歳以上の子又は孫が、令和6年1月1日から令和8年12月31日までの間に直系尊属(父母や祖父母など)から住宅取得等資金*の贈与を受け、一定の要件に該当した場合、以下の非課税限度額までの金額について、贈与税が非課税となります。

受贈者は、適用の対象となる贈与を受けた年の翌年2月1日から3月15日までに、住所地を所轄する税務署に申告書等を提出する必要があります。

* 住宅取得等資金とは、贈与を受けた方が、自己の居住の用に供する家屋の新築、取得又は増改築等の対価に充てるための金銭をいいます。

非課税限度額

- ① 耐震性能・省エネ性能・バリアフリー性能のいずれかを有する住宅用家屋* …1,000万円
- ② ①以外の住宅用家屋* …500万円

* 床面積50㎡以上240㎡以下の住宅用家屋(合計所得金額が1,000万円以下の方については、下限を40㎡以上に引下げ)

特定障害者に対する非課税

特定障害者が、特定障害者扶養信託契約に基づく信託受益権の贈与を受けた場合は、その信託財産(受益権)の価格のうち、6,000万円(中軽度の知的障害者及び障害等級2・3級の精神障害者等が贈与を受けた場合は3,000万円)までは贈与税がかかりません(一定の手続を要します。)

相続時精算課税

相続時精算課税は、贈与時に贈与財産に対する贈与税を納め、その贈与者が亡くなった時、その贈与財産価額と相続財産価額とを合計した価額を基に計算した相続税額から、既に納めた贈与税相当額を控除する方式です。

* 令和6年1月1日以後に贈与により取得する財産については、贈与時の価額からその年分の利用できる基礎控除110万円を控除した後の残額になります。

1 適用対象者

贈与者…60歳以上の父母又は祖父母

受贈者…18歳以上の子又は孫

(注) 年齢は贈与の年の1月1日現在のもの

2 適用対象財産等

贈与財産の種類・金額・贈与回数に制限はありません。

3 税額の計算

(1) 贈与税額の計算

毎年利用できる基礎控除110万円*及び複数年にわたり利用できる特別控除額2,500万(前年以前において、既にこの特別控除額を控除している場合は、残額が限度額となります。)を贈与財産の課税価格から控除した後の金額に、一律20%の税率を乗じて算出します。

* 令和6年1月1日以後に贈与により取得する財産に係る相続税又は贈与税について適用

(2) 相続税額の計算

贈与者の相続時に、それまでの相続時精算課税を適用した贈与財産価額と相続財産価額とを合算して計算した相続税額から、既に納めた当該贈与財産に係る贈与税相当額を控除します。その際、相続税額から控除しきれない贈与税相当額については、還付を受けることができます。

4 住宅取得等資金に係る相続時精算課税の特例

18歳以上の子又は孫が父母又は祖父母から住宅取得等資金の贈与を令和8年12月31日までに受けた場合、一定の要件に該当すれば、60歳未満の父母又は祖父母からの贈与にも、この制度が適用できます。

(注) 住宅取得等資金については63ページをご覧ください。

5 制度の適用を受けるための手続

受贈者は、適用の対象となる贈与を受けた年の翌年2月1日から3月15日までに、住所地を所轄する税務署に申告書等を提出することが必要です。

消費税(国税)

■令和5年10月1日からインボイス制度が開始されています。
インボイス発行事業者になるには登録申請が必要です。また、
インボイスの発行事業者は消費税の申告が必要となります。

インボイス制度について詳しくは国税庁ホームページの「インボイス制度特設サイト」をご覧ください。

なお、インボイス制度についての一般的なご質問は、
以下で受け付けています。インボイスコールセンター
0120-205-553(無料)9:00~17:00(土日祝日及び
年末年始を除く)



消費税の詳細については、所轄する税務署(83、84ページ参照)にお問い合わせください。

消費税は、商品・製品の販売やサービスの提供などの取引に対して課税される税金です。原則として個人事業者と法人が納めますが、価格に含まれて転嫁され、最終的には消費者が負担することになります。

不動産の取引では、家屋については、建物の譲渡や店舗・事務所等の貸付けによる家賃収入、仲介手数料、建築工事費などに課税されます。

また、土地の譲渡と貸付けについては、原則として非課税とされていますが、次の場合などは課税されます。

- ①1か月未満の期間を単位として土地を貸し付ける場合
- ②駐車場等の貸付けを行う場合

納める額

◎消費税率10%(国分：7.8%、地方分：2.2%)の場合
(軽減税率8%(国分：6.24%、地方分：1.76%))

$$\text{税額} = \text{課税期間の課税売上高(税抜き)} \times \frac{7.8}{6.24} - \text{課税期間の課税仕入高(税込み)} \times \frac{7.8}{6.24 \div 108}$$

(注)軽減税率の対象となるのは、①酒類・外食を除く飲食料
品及び②定期購読契約が締結された週2回以上発行され
る新聞です。

中小事業者の特例

◎事業者免税点制度*

基準期間(個人事業者の場合は前々年、法人の場
合は前々事業年度)の課税売上高(税抜き)が
1,000万円以下の事業者(適格請求書発行事業者を
除く。)は、その課税期間について、消費税を納め
る義務が免除されています。

*基準期間の課税売上高が1,000万円以下であっても、特
定期間の課税売上高が1,000万円を超える場合は、事業
者免税点制度が適用されず、課税事業者となります(特
定期間とは、個人事業者は前年1月1日から6月30日ま
での期間、法人は原則として前事業年度開始の日以後6か
月の期間をいいます。)

なお、特定期間における1,000万円の判定は、課税売上
高に代えて給与等支払額の合計額によることもできます。

◎簡易課税制度

基準期間の課税売上高(税抜き)が5,000万円以
下で、簡易課税制度の適用を受ける旨の届出書を
事前に提出している事業者は、実際の課税仕入れ
等の税額を計算することなく、課税売上高から仕
入控除税額*の計算を行うことができる簡易課税
制度の適用を受けることができます。

*課税期間における課税標準額に対する消費税額に、事業
の種類ごとに定められたみなし仕入率を掛けて計算した
金額が仕入控除税額となります。

(注) 事業者が事業者免税点制度及び簡易課税制度の適用を受けない課税期間中に高額特定資産の仕入れ等を行った場合には、事業者免税点制度が一定期間適用されず、課税事業者となります。同様に、簡易課税制度も適用されません(高額特定資産とは一の取引の単位につき、課税仕入れに係る支払対価の額(税抜き)が1,000万円以上の棚卸資産等をいいます。)

申告期限と納税

- ①個人の事業者は、原則として1月1日から12月31日までの期間分を翌年の3月末日までに税務署に申告して納めます。
- ②法人は、原則として事業年度終了の日の翌日から2か月以内に税務署に申告して納めます。

(注) 法人税の申告期限の延長の特例の適用を受ける法人は、所定の届出書を提出することにより、申告期限を1か月延長する特例の適用を受けることができます。

地方消費税

消費税と同様の取引に課税されます。

消費税・地方消費税の税率

税率区分	標準税率	軽減税率
消費税率	7.8%	6.24%
地方消費税率	2.2% (消費税額の22/78)	1.76% (消費税額の22/78)
合計	10.0%	8.0%

登録免許税(国税)

登録免許税の詳細については、所轄する税務署(83、84ページ参照)又は法務局(85ページ参照)にお問い合わせください。

土地や家屋の所有権を第三者に主張するためには、所有権保存登記や所有権移転登記が必要です。

また、住宅ローンを利用する際に抵当権を設定するような場合にも、登記が必要となります。

登録免許税は、これらの登記をするときに課税される税金です。

登記の種類

事 例	登記の種類
家屋を新築したとき	表題登記、所有権保存登記
家屋を増築したとき	表題変更登記
家屋を取り壊して建て直したとき	滅失登記、表題登記、所有権保存登記
土地・家屋を購入・相続・贈与等により取得したとき	所有権移転登記
住宅ローンなどのために抵当権を設定するとき	抵当権設定登記

納める額

$$\text{税額} = \text{不動産の価額等} \times \text{税率}$$

◎不動産の価額等

原則として、固定資産課税台帳に登録された価格です。

登記に当たっては、23区内では都税事務所、その他の市町村では市役所・町村役場で発行する固定資産評価証明書等が使用されます。

◎税率

登記の種類によって異なります。70ページの税率表をご覧ください。

納める方法

現金で納付し、その領収証書を登記等の申請書に貼り付けて提出します。税額が3万円以下の場合には、印紙納付することもできます。



住宅の取得に関する軽減

自己の居住用の住宅を新築又は取得した場合、以下の要件に該当していれば、登録免許税の軽減が受けられます。

1 適用要件

- ①個人が令和9年3月31日までに、住宅用家屋を新築又は取得(未使用のものに限る。)し、自分の住宅として使用すること
- ②床面積が50㎡以上であること
- ③新築又は取得(未使用のものに限る。)後1年以内に登記をすること
- ④取得する住宅が中古住宅の場合は、新耐震基準に適合している住宅であること
ただし、登記簿上の建築日付が昭和57年1月1日以降の家屋については、新耐震基準に適合しているものとみなします。

2 税率

70ページの税率表にかかわらず、税率が以下のよう
に軽減されます。

●所有権保存登記 = 0.15%

●所有権移転登記* = 0.3%

●抵当権設定登記 = 0.1%

*売買又は競落により取得した場合に限ります。

3 軽減を受けるための手続

軽減を受けるためには、区市町村長が発行する住
宅用家屋証明書等が必要です。

なお、一度通常の税率で登記した後で住宅用家屋
証明書等を提出しても、この軽減の特例は受けられ
ませんので、ご注意ください。

相続登記の登録免許税の免税措置

1 相続により土地を取得した方が相続登記をしない で死亡した場合の登録免許税の免税措置

個人が相続(相続人に対する遺贈も含みます。)に
より土地の所有権を取得した場合において、当該個
人が当該相続による当該土地の所有権の移転の登記
を受ける前に死亡したときは、平成30年4月1日か
ら令和9年3月31日までの間に当該個人を当該土地
の所有権の登記名義人とするために受ける登記につ
いては、登録免許税が課されません。

※詳しくは、法務局ホームページをご覧ください。

2 不動産の価額が100万円以下の土地を相続により取得した場合の登録免許税の免税措置

個人が、令和9年3月31日までに、土地について所有権の保存登記(不動産登記法第2条第10号に規定する表題部所有者の相続人が受けるものに限ります。)又は相続による所有権の移転登記を受ける場合において、これらの登記に係る登録免許税の課税標準となる不動産の価額が100万円以下であるときは、その土地の所有権の保存登記又はその土地の相続による所有権の移転登記については、登録免許税が課されません。

※申請書の様式等については、法務局ホームページをご覧ください。

登記に関する相談

不動産の登記については、東京法務局(本局・支局・出張所)にお問い合わせください(85ページ参照)。



◆登録免許税の税率(不動産関係のみ抜粋)

登記の種類別		税 率	登記の種類別		税 率
所有権の保存		不動産の価額の	0.4%	配偶者居住権の設定の登記	不動産の価額の 0.2%
所有権 の移転	相続(相続人に対する遺贈を含む。)又は法人の合併	不動産の価額の	0.4%	先取特権の保存	債権金額又は不動産工事費用の予算金額の 0.4%
	共有物(その共有物について有していた持分に応じた価額に対応する部分に限られます。)の分割	不動産の価額の	0.4%	質権の設定	債権金額の 0.4%
	その他の原因	不動産の価額の	2%	抵当権の設定	債権金額又は極度金額の 0.4%
地上権、 永小作権、 賃借権等	設定又は転貸	不動産の価額の	1%	仮差押え・仮処分	債権金額の 0.4%
	相続又は法人の合併による移転	不動産の価額の	0.2%	仮登記	所有権の移転又は所有権の移転の請求権の保全(相続又は法人の合併、共有物の分割によるものを除く。)
	共有に係る権利の分割による移転	不動産の価額の	0.2%		
	その他の原因による移転	不動産の価額の	1%	その他の仮登記	本登記の税率の2分の1又は、不動産1個につき1,000円
			付記登記、抹消回復登記、更正、変更又は抹消登記	不動産1個につき	1,000円

- (注1) 表示登記には登録免許税が課税されません(所有権の登記があると、課税される場合があります。)
- (注2) 令和8年3月31日までの間、土地の売買による所有権の移転は1.5%、土地の所有権の信託は0.3%の税率が適用されます。
- (注3) 認定長期優良住宅で住宅用家屋に該当するものの所有権保存・所有権移転については、令和9年3月31日までの間、軽減措置が設けられています。
- (注4) 低炭素建築物で住宅用家屋に該当するものの所有権保存・所有権移転については、令和9年3月31日までの間、軽減措置が設けられています。
- (注5) 宅地建物取引業者により一定の増改築等が行われた一定の住宅用家屋の所有権の移転登記については、令和9年3月31日までの間、軽減措置が設けられています。

印紙税額一覧表（不動産関係を中心に抜粋）（国税）

印紙税の詳細については、所轄する税務署（83、84ページ参照）にお問い合わせください。

課税物件 番 号	文書の種類	印紙税額(1通につき)																				
1	<p>【不動産の譲渡に関する契約書】 <u>平成26年4月1日～令和9年3月31日までの間に作成される 不動産の譲渡に関する契約書</u></p> <p>※ 上記契約書には軽減税率が適用され、印紙税額は右記のとおりとなります。<u>上記契約書以外の契約書に係る印紙税額につきましては、国税庁ホームページ等でご確認ください。</u></p>	<p>記載された契約金額が</p> <table border="0"> <tr> <td>50万円以下のもの</td> <td>200円</td> </tr> <tr> <td>50万円を超え 100万円以下</td> <td>500円</td> </tr> <tr> <td>100万円を超え 500万円以下</td> <td>1千円</td> </tr> <tr> <td>500万円を超え 1千万円以下</td> <td>5千円</td> </tr> <tr> <td>1千万円を超え 5千万円以下</td> <td>1万円</td> </tr> <tr> <td>5千万円を超え 1億円以下</td> <td>3万円</td> </tr> <tr> <td>1億円を超え 5億円以下</td> <td>6万円</td> </tr> <tr> <td>5億円を超え 10億円以下</td> <td>16万円</td> </tr> <tr> <td>10億円を超え 50億円以下</td> <td>32万円</td> </tr> <tr> <td>50億円を超えるもの</td> <td>48万円</td> </tr> </table> <p>記載された契約金額が1万円未満のものは非課税</p>	50万円以下のもの	200円	50万円を超え 100万円以下	500円	100万円を超え 500万円以下	1千円	500万円を超え 1千万円以下	5千円	1千万円を超え 5千万円以下	1万円	5千万円を超え 1億円以下	3万円	1億円を超え 5億円以下	6万円	5億円を超え 10億円以下	16万円	10億円を超え 50億円以下	32万円	50億円を超えるもの	48万円
50万円以下のもの	200円																					
50万円を超え 100万円以下	500円																					
100万円を超え 500万円以下	1千円																					
500万円を超え 1千万円以下	5千円																					
1千万円を超え 5千万円以下	1万円																					
5千万円を超え 1億円以下	3万円																					
1億円を超え 5億円以下	6万円																					
5億円を超え 10億円以下	16万円																					
10億円を超え 50億円以下	32万円																					
50億円を超えるもの	48万円																					
2	<p>【請負に関する契約書】 <u>平成26年4月1日～令和9年3月31日までの間に作成される 建設業法第2条第1項に規定する建設工事の請負に係る契約に 基づき作成される請負に関する契約書</u></p> <p>※ 上記契約書には軽減税率が適用され、印紙税額は右記のとおりとなります。<u>上記契約書以外の契約書に係る印紙税額につきましては、国税庁ホームページ等でご確認ください。</u></p>	<p>記載された契約金額が</p> <table border="0"> <tr> <td>200万円以下のもの</td> <td>200円</td> </tr> <tr> <td>200万円を超え 300万円以下</td> <td>500円</td> </tr> <tr> <td>300万円を超え 500万円以下</td> <td>1千円</td> </tr> <tr> <td>500万円を超え 1千万円以下</td> <td>5千円</td> </tr> <tr> <td>1千万円を超え 5千万円以下</td> <td>1万円</td> </tr> <tr> <td>5千万円を超え 1億円以下</td> <td>3万円</td> </tr> <tr> <td>1億円を超え 5億円以下</td> <td>6万円</td> </tr> <tr> <td>5億円を超え 10億円以下</td> <td>16万円</td> </tr> <tr> <td>10億円を超え 50億円以下</td> <td>32万円</td> </tr> <tr> <td>50億円を超えるもの</td> <td>48万円</td> </tr> </table> <p>記載された契約金額が1万円未満のものは非課税</p>	200万円以下のもの	200円	200万円を超え 300万円以下	500円	300万円を超え 500万円以下	1千円	500万円を超え 1千万円以下	5千円	1千万円を超え 5千万円以下	1万円	5千万円を超え 1億円以下	3万円	1億円を超え 5億円以下	6万円	5億円を超え 10億円以下	16万円	10億円を超え 50億円以下	32万円	50億円を超えるもの	48万円
200万円以下のもの	200円																					
200万円を超え 300万円以下	500円																					
300万円を超え 500万円以下	1千円																					
500万円を超え 1千万円以下	5千円																					
1千万円を超え 5千万円以下	1万円																					
5千万円を超え 1億円以下	3万円																					
1億円を超え 5億円以下	6万円																					
5億円を超え 10億円以下	16万円																					
10億円を超え 50億円以下	32万円																					
50億円を超えるもの	48万円																					

課税物件 番号	文書の種類	印紙税額(1通につき)
17	【金銭又は有価証券の受取書】 ※ 次の受取書は非課税 ○記載された受取金額が5万円未満のもの ○営業に関しないもの ○有価証券、預貯金証書など特定の文書に追記した受取書	
	1 売上代金に係る受取書	記載された受取金額が 100万円以下のもの 200円 100万円を超え 200万円以下のもの 400円 200万円を超え 300万円以下 ♪ 600円 300万円を超え 500万円以下 ♪ 1千円 500万円を超え 1千万円以下 ♪ 2千円 1千万円を超え 2千万円以下 ♪ 4千円 2千万円を超え 3千万円以下 ♪ 6千円 3千万円を超え 5千万円以下 ♪ 1万円 5千万円を超え 1億円以下 ♪ 2万円 1億円を超え 2億円以下 ♪ 4万円 2億円を超え 3億円以下 ♪ 6万円 3億円を超え 5億円以下 ♪ 10万円 5億円を超え 10億円以下 ♪ 15万円 10億円を超えるもの 20万円 受取金額の記載のないもの 200円
	2 売上代金以外の受取書	200円

印紙税は、日常の経済取引に伴って作成する契約書、受取書などに課税される税金で、契約書の内容や契約金額、受取金額などによって税額が定められています。

収入印紙は、郵便局、郵便切手類販売所又は印紙売りさばき所で購入できます。