

不動産と税金

不動産取得税

土地や家屋を購入したり、家屋を建築するなどして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）^{*1} × 税率^{*2}

*1 平成33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 平成33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69～71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、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。

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^{*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
	一戸建の住宅	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^{*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の新築の場合については、1,300万円となります（平成32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] 次のアからウのすべ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 ※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 (取得前に住宅以外であった家屋を住宅にリフォームする場合は、取得前に住宅とする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 (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 ^{*1}	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</u> に終了していることが必要です。)

*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。）。詳しい内容や手続きについては、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 ^{*2}	100万円	昭和56年7月1日～昭和60年6月30日 ^{*2}	420万円
昭和39年1月1日～昭和47年12月31日 ^{*2}	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 ^{*2}	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 ^{*2}	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）^{*3}× 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。

● 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」の対象となる住宅とそ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ます。)
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

* 平成32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) $\boxed{\text{土地1㎡当たりの価格}^*} \times \boxed{\text{住宅の床面積の2倍(1戸につき200㎡が限度)}} \times \boxed{\text{税率3\%}}$

* 平成33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1/2にした後の額から1㎡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

住宅や住宅用土地を取得した日から原則として60日以内に、下表の書類(原則写しで可)を添えて、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のみ)
中古住宅	売買契約書及び最終代金の領収証/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	土地売買契約書及び最終代金の領収証/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】 平成30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、住宅は延床面積が100㎡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 (34ページ [控除される額] 参照) (ア)－(イ) (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) (オ)÷ 土地の面積 (オ)× 税率3% (35ページ《軽減される額》(ア) 参照) (カ)×(住宅床面積×2(一戸につき200㎡が限度)) × 税率3% (ク)か(ケ)のいずれか高い方の金額 (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㎡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

■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(93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] 住宅、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、軽自動車税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、仮に、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

$$\boxed{\text{課税標準額}^*} \times \boxed{\text{税率 1.4\%}} - \boxed{\text{軽減額等}}$$

* 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95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69～71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1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、平成30年度がこの基準年度にあたります。

なお、第2年度（平成31年度）、第3年度（平成32年度）は、原則として基準年度（平成30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

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(その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以上 1/2未満	0.5
	1/2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以上 1/2未満	0.5
	1/2以上 3/4未満	0.75
	3/4以上	1.0

* 居住部分の割合=居住部分の床面積/家屋の総床面積

賦課期日(1月1日)現在、住宅が存在しない場合は、たとえ建築中の土地や建築予定地であっても、住宅用地にはなりません。

なお、住宅を建替え中の土地で一定の要件を満たすものは、住宅用地になります。

(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

(注)「空家等対策の推進に関する特別措置法」の規定により、区から所有者等に対し勧告され、賦課期日(1月1日)までに勧告に基づく必要な措置が講じられない「特定空家等」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

住宅用地の認定のため、次のような場合には、「固定資産税の住宅用地等申告書」(下記(1)~(5)の場合)又は「固定資産税の被災住宅用地等申告書」(下記(6)の場合)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。なお、提出期限は賦課期日の属する年の1月31日です。

- (1) 住宅を新築又は増築した場合
- (2) 住宅を全部又は一部取り壊した場合
- (3) 住宅を建て替える場合
- (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

● 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））をもと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（住宅用地については、平成26年度分から据置措置は廃止されました）。

$$\text{負担水準}(\%) = \frac{\text{29年度課税標準額等}^{*1}}{\text{30年度価格等}^{*2}} \times 100$$

*1 平成29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平成29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です。

(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（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（非住宅の宅地等）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（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、平成21年度から、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。平成30年度についても、この措置を継続することとしました。

なお、地積・利用状況等に変更があった場合、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、74・75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、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、個人又は資本金も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す。

新規に対象となる方には、平成30年8月までに申請書をお送りします（申請期限：平成30年12月28日）。

なお、減免を受けるためには各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、平成29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

地震発生時において大規模な市街地火災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について、従来よりも踏み込んだ取組を行う特別区に対し、東京都が特別の支援を行う不燃化推進特定整備地区（以下「不燃化特区」という。）制度が創設されました。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について区から防災上危険な老朽建築物であると認定を受けていること*

*区に老朽建築物除却費助成を申請すると、区が認定を行います（助成制度がない区もあります。詳しくは各区の担当窓口にお問い合わせください。）。

- ②老朽住宅が不燃化特区に指定された日から平成32年12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年の1月1日時点の土地所有者が、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（通常、6月30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



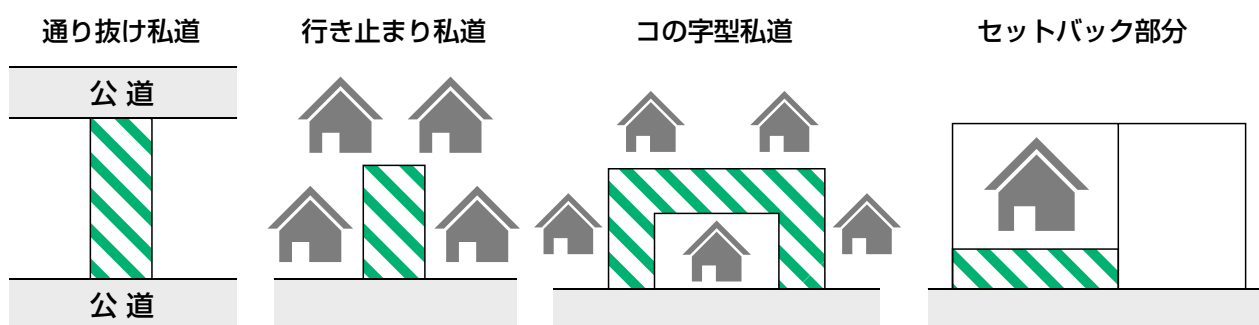
道路の非課税は（23区内）

道路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、都税事務所が現地調査等を行い、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。

◆非課税適用するための主な要件

- (1) 通り抜け私道の場合は、次のすべての条件に該当するもの
 - (ア) 道路の起終点がそれぞれ別の公道に接していること
 - (イ) 道路全体を通して幅員が1.8m程度以上あること
 - (ウ) 客観的に道路として認定できること
(注) 家屋建築時に敷地面積として算入されているものは該当しません。
 - (エ) 利用上の制約を設けず不特定多数人の利用に供されていること
- (2) 共用私道（行き止まり私道、コの字型私道）で、2以上の家屋が利用し、専ら通行のために使用されている土地のうち次のすべての条件に該当するもの
 - (ア) 道路幅員が4m以上あること（従前からある道路については、1.8m以上）
 - (イ) 客観的に道路として認定できること
(注) 家屋建築時に敷地面積として算入されているものは該当しません。
 - (ウ) 利用上の制約を設けず不特定多数人の利用に供されていること
- (3) 道路拡幅による敷地後退した土地（セットバック部分）のうち次のすべてに該当するもの
 - (ア) 既存道路と一体となって道路の効用を果たしていること
 - (イ) 道路部分と敷地部分が明確に区分されていること
 - (ウ) 利用上の制約を設けず不特定多数人の利用に供されていること

<イメージ図>  … 該当部分



◆必要な手続き

上記の土地が所在する区にある都税事務所へ、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）」
- ・地積測量図等の道路部分の地積及び位置が正確にわかるもの

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（30年度）	
宅 地	住宅用地	小規模 （住宅1戸あ たり200㎡ までの部分） 一般 （小規模住宅 用地以外の 住宅用地）	$\frac{29\text{年度課税標準額}^*}{30\text{年度価格} \times 1 / 6}$	負担水準 100%以上 本則課税標準額（価格×1/6又は価格×1/3）
			$\frac{29\text{年度課税標準額}^*}{30\text{年度価格} \times 1 / 3}$	100%未満 前年度課税標準額 + (本則課税標準額×5%) = A* <small>※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</small>
	商業地等	$\frac{29\text{年度課税標準額}^*}{30\text{年度価格}}$	負担水準 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}	
<small>※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。 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</small>				
農 地	宅地並び 課税の農地 （市街化区域農地）	$\frac{29\text{年度課税標準額}^*}{30\text{年度価格} \times 1 / 3}$	負担水準 100%以上 本則課税標準額（価格×1/3）	
			100%未満 前年度課税標準額 + (本則課税標準額×5%) = A* <small>※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</small>	
			<small>※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</small>	
地	保全する農地 （生産緑地）	$\frac{29\text{年度課税標準額}^*}{30\text{年度価格}}$	29年度課税標準額 × 負担調整率 （ただし、30年度の価格を限度とする。）	負担水準 90%以上 負担調整率 1.025
				80%以上90%未満 1.05
				70%以上80%未満 1.075
				70%未満 1.1

* 平成29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平成29年度課税標準額に比準する額とします。
 (注1) 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。
 (注2) 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戸あたり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戸あたり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日までに申告が必要です。

不動産と税金

[床面積要件]

住宅の区分 新築年月日	一戸建住宅	住宅に店舗などが含まれている併用住宅	アパートなどの 共同住宅		マンションなどの 区分所有の住宅	
	床面積	居住部分の床面積 (居住部分の床面積が全体の1/2以上であること)	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 (専有部分のうち居住部分が、その専有部分の1/2以上であること)	貸家の場合
平成17年1月2日～平成32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

(注) 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「検査査証(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。

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、平成32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戸あたり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)を添付のうえ、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、平成32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)を添付のうえ、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も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、平成32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戸あたり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)を添付のうえ、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20年1月1日以前からある住宅(賃貸部分を除く。)について、平成32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戸あたり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)を添付のうえ、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)、(4)については、改修工事に要した費用の額((3)、(4)については、補助金等を控除した額)が1戸あたり50万円を超えていること。

(注2) (3)、(4)については、改修後の住宅の床面積が50㎡以上280㎡以下であること。

(注3) (1)～(4)の減額を受ける手続き等については、所管の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、74・75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、当該家屋に代えて平成32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新築された住宅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建替え前の家屋と新築された住宅がともに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

昭和57年1月1日以前からある家屋で、平成32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戸あたり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。

◆減免要件

- 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

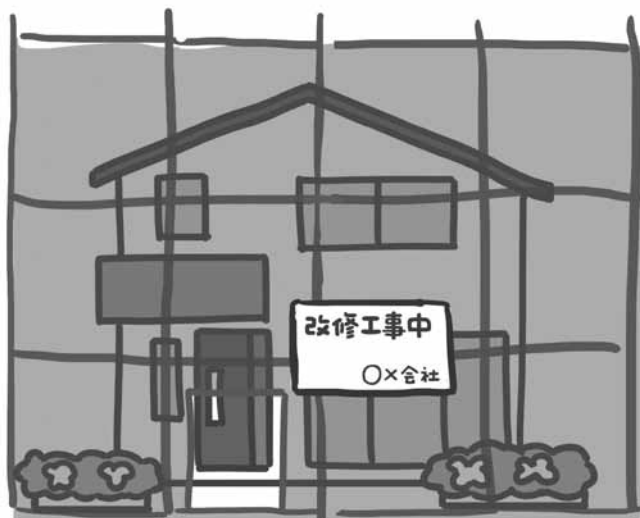
不燃化特区制度における特別の支援の一つとして、不燃化のために建替えを行った住宅に対して、新築後新たに課税される年度から5年度分、居住部分に係る固定資産税・都市計画税を全額（地方税法に基づく新築住宅の減額が適用される場合は、減額適用後の税額）減免します（減免の対象となる戸数は、建替え前の家屋により異なります。）。

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
- ②建替え前の家屋の登記の構造が木造又は軽量鉄骨造であること（2以上の構造がある場合には、木造又は軽量鉄骨造の床面積が総床面積の2分の1以上である必要があります。）
- ③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ていること
（ただし、次の場合は、一定の期間内に取り壊されている必要があります。）
 - ・住宅を新築した後に家屋を取り壊す場合：住宅を新築した日から1年以内
 - ・平成32年4月1日から平成32年12月31日までに住宅を新築した後に家屋を取り壊す場合：平成33年3月31日まで
- ④建替え後の住宅が耐火建築物又は準耐火建築物であること
- ⑤建替え後の住宅が検査済証の交付を受けていること
- ⑥建替え後の住宅の居住部分の割合が2分の1以上であること
- ⑦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平成32年12月31日までであること
- ⑧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、建替え前の家屋が滅失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*
- 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

* 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。



● 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㎡あ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。

路線価の公開場所

- ・土地が所在する区にある都税事務所
(その区の路線価のみ)
- ・都民情報ルーム
(都庁第一本庁舎3階北側)
- ・都立中央図書館
- ・東京都主税局ホームページ

※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。



● 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、平成30年度は4月2日から7月2日まで。ただし、土・日・休日を除く。)は、土地・家屋の価格などが記載された縦覧帳簿を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。

(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、固定資産課税台帳を年間を通じて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。*1 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*2(対価が支払われるものに限る。)の原本もあわ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77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

● 審査の申出

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(平成30年度は4月2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、文書により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、平成30年度は基準年度に当たるため、すべての土地及び家屋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(償却資産については、年度にかかわらず、すべ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]

平成28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。30年度の税額はどのように求めるのでしょうか。

●土地……30年度価格	45,000,000円
29年度固定資産税課税標準額	6,750,000円
29年度都市計画税課税標準額	14,700,000円
●家屋……30年度価格	6,000,000円

[計算]

■土地

	内 容	設例の場合	説 明
	30年度価格 ①	45,000,000円	
固定資産税	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%)
	30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%
	当初税額 A	99,750円	今回⑤は②（7,500,000円）を上回らないため、⑥=⑤
			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%)
	30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%
	当初税額 C	45,000円	今回⑪は⑧（15,000,000円）を上回るため、⑫=⑧
			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」（49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、平成29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
	30年度価格 ①	6,000,000円	
固定資産税	30年度課税標準額 ②	6,000,000円	②=①
	当初税額 ③	84,000円	②×税率（1.4%）（円未満切捨て）
	新築住宅減額 ④	42,000円	③×1/2「新築住宅の固定資産税の減額」（42ページ参照）
	相当税額 ⑤	42,000円	③-④
都市計画税	30年度課税標準額 ⑥	6,000,000円	⑥=①
	相当税額 ⑦	18,000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95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、95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、39・42ページをご覧ください。

● 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。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。

