

住宅用地に対する課税標準の特例制度について

住宅用地に対する課税標準の特例

住宅用地については、課税標準の特例措置により固定資産税・都市計画税が軽減されています。特例措置を適用した額（「本則課税標準額」といいます。）は、住宅用地の区分に応じて下表のとおり算出されます。

| 区 分 | | 固定資産税 | 都市計画税 |
|---------|-----------------------|--------|--------|
| 小規模住宅用地 | 住宅用地で住宅1戸につき200㎡までの部分 | 価格×1/6 | 価格×1/3 |
| 一般住宅用地 | 小規模住宅用地以外の住宅用地 | 価格×1/3 | 価格×2/3 |

※住宅の戸数は、原則1棟を1戸としますが、共同住宅の一室など、居住のために独立的に区画された部分が複数ある場合はその数とします。

「住宅用地」とは

以下の住宅用家屋及びその附属家の敷地と、それらの敷地と一体となっている庭、居住者用の駐車場等として利用されている土地をいいます。

- 専用住宅
- 共同住宅：アパート、マンション、寄宿舎、寮等
- 併用住宅：住宅と住宅以外の用途（店舗や工場等）に利用されている住宅で、総床面積に占める居住部分の割合が1/4（25%）以上の家屋

「住宅用地」として特例措置が適用される範囲

専用住宅・共同住宅の敷地は、敷地面積の全部（ただし、家屋の床面積の10倍まで）、併用住宅の敷地は、その家屋の種類と、居住部分が総床面積に占める割合に応じて、下表の率を敷地面積（家屋の床面積の10倍まで）に乗じて得た面積に相当する土地が住宅用地となります。

| 家屋 | 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 |

住宅用地以外の土地「非住宅用地」とは

店舗、事務所、工場、倉庫、併用住宅のうち総床面積に占める居住部分の割合が1/4（25%）未満の家屋、旅館等の業務用家屋及びその附属家の敷地、駐車場、資材置場、空地（住宅建築予定地を含む。）、住宅建築中の土地等をいいます。

「固定資産税の住宅用地等申告書」について

都税の納税には、日頃からご協力をいただきありがとうございます。

土地の固定資産税・都市計画税について、賦課期日（1月1日）現在、住宅の敷地として利用されている土地（住宅用地）は、課税標準の特例措置によりそれ以外の土地と比べ税負担が抑えられています（地方税法第349条の3の2第1項）。

この取扱いにあたり、以下の場合は「固定資産税の住宅用地等申告書」を提出していただくこととなります（東京都都税条例第136条の2）。

【申告が必要な場合】 以下の事由について、登記をしない場合に申告してください。

- (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
- (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等)
- (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等)

※住宅が災害等の理由により滅失・損壊した場合については、「固定資産税の被災住宅用地等申告書」で申告していただくこととなりますので、都税事務所土地班へお問い合わせください。

【申告先】 土地が所在する区にある都税事務所の土地班

【申告する方】 1月1日時点の土地の所有者
(所有者が自ら土地を利用していない場合も同様)

【申告期限】 申告が必要となる事由が生じた年の翌年の1月31日まで

上記の事由について登記をされた場合や、上記の事由に該当しない場合においても、「固定資産税の住宅用地等申告書」により利用状況や原因年月日等について確認させていただきます。

ご不明な点等については、所有する土地が所在する区の都税事務所土地班までお問い合わせください。

申告書は、主税局ホームページからもダウンロードできます。

ダウンロードはこちらから
<https://www.tax.metro.tokyo.lg.jp/shomei/index-z9.html>



東京都主税局

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



「固定資産税の住宅用地等申告書」の記入方法

表面

申告書の提出日を記入してください。

提出する都税事務所の区を記入してください。

申告することとなった理由を選び、その原因の日を記入してください。

登記簿上の所在地番・地積を記入してください。
※住居表示ではありません。

「利用用途の一覧」から該当する番号を選び、利用面積をそれぞれ記入してください。

備考には、利用状況の詳細等を記入してください。

- (利用用途の一覧)
- ①…専用住宅の敷地
 - ②…共同住宅の敷地
 - ③…併用住宅の敷地
 - ④…店舗・事務所の敷地
 - ⑤…工場の敷地
 - ⑥…駐車場
 - ⑦…空地
 - ⑧…建築中
 - ⑨…その他

都税事務所使用欄

固定資産税の住宅用地等申告書

東京都都税条例第136条の2 関係

私の所有する下記の土地は、**令和〇年10月11日**から
 ・住宅用地として利用している
 ・~~利用状況を変更した~~
 ので
 東京都都税条例第136条の2の規定により申告します。

| 土 地 | | 利用状況 (1月1日現在) | | 備考 (家屋番号等) |
|-----------------------------|---------------|----------------------|-----------------|-----------------|
| 所在・地積 (登記簿に記載されているもの) | 利用状況 番号(※) | 利用面積 | | |
| 所在 西新宿2丁目8番1 | ③ | 56.75 m ² | 家屋番号8-1-1 | 月極駐車場として いる。 |
| 地積 77.00 m ² | ⑥ | 20.25 m ² | | |
| 所在 西新宿2丁目8番2 | ④ | 31.50 m ² | 月極駐車場として いる。 | |
| 地積 121.00 m ² | ⑧ | 89.50 m ² | | |
| 所在 | | | | |
| 地積 | | | | |

| | |
|----------------------|------------------------------------|
| 住 所 (法人所在地) | 東京都新宿区西新宿2-8-1 |
| 電話 | (03) 5321-1111 |
| フリガナ 氏名 (名称) | トウキョウ キョウ フ ロウ 東 京 太 郎 |
| 納税通知書番号 | 12345678-9 |
| 連絡先 (上記と異なる場合に記載) | 電話 () - |

左の「利用状況 (1月1日現在)」欄の番号が⑦ (空地) 又は⑧ (建築中) の場合は「住宅建替中の土地」である場合、以下を記入してください。

(1) 建替前の状況

| | |
|----------|---------------|
| 家屋取壊し年月日 | 令和〇年 8 月 22 日 |
| 家屋所有者 | 東京太郎 |

(2) 建替後の状況 (予定)

| | | | |
|--------|------------------------------------|--------------|-----------------------|
| 家屋総床面積 | 150.00 m ² | (うち 住宅部分) | 100.00 m ² |
| 工事期間 | 令和〇年 10 月 3 日から 令和×年 5 月 15 日まで | | |
| 家屋所有者 | 東京太郎 続柄 子 | | |

住所と電話番号を記入してください。

共有で所有している場合は、一人の氏名を記入してください。

納税通知書の番号を記入してください。
納税通知書が届いたことのない方は記入不要です。

上記以外の連絡先があれば記入してください。
納税管理人を設定している場合は納税管理人の氏名・連絡先を記入してください。
法人の場合は事務担当者名等を記入してください。

この欄は、利用状況が空地又は建築中であり、住宅を建て替える土地の特例措置に該当する場合に記入が必要となります。
詳しくは土地が所在する区の都税事務所へお問い合わせください。

取り壊す前の1月1日時点の家屋所有者名を記入してください。

建築確認申請書に記載されている工事期間を記入してください。

建築する家屋の建築主を記入してください。

建替前後で家屋の所有者が異なる場合には、建替前の家屋所有者との続柄を記入してください。

記入例の土地の状況

【土地の登記簿上の所在】
西新宿2丁目8番1 (77.00m²)
西新宿2丁目8番2 (121.00m²)

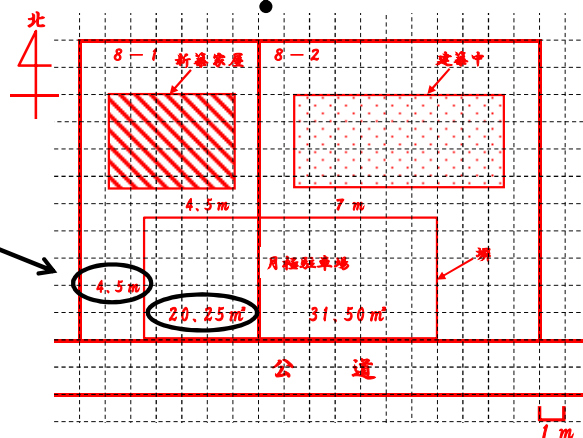
【土地の利用状況】
8番1は併用住宅(敷地56.75m²)が新築され、8番2は家屋(敷地89.50m²)が建築中である。
また、2筆にまたがって月極駐車場(敷地51.75m²)があり、家屋2棟の敷地と月極駐車場は塀で分断されている。

申告書に添付する書類について

- 住宅を建て替える土地の特例措置に該当する場合、申告書と併せてご提出いただく書類があります。詳しくは「住宅を建て替える土地の特例措置のご案内」のチラシをご覧ください。
- 土地や家屋の用途ごとの面積や寸法等がわかる図面がある場合は、併せてご提出ください。

裏面

この例のように、土地に複数の家屋や用途がある場合、その利用状況を図示してください。



利用の単位ごとに、面積や寸法等もできるだけ記入してください。

家屋欄には申告にかかわる家屋について記入してください。

家屋のフロアごとの用途と住宅床面積を記入してください。
※住宅以外の床面積は含めません。

| 家屋番号 | 階数・階 | 家屋番号・階数・構造・戸数・種類 (構造と種類は該当するものを○で囲む。) | 総床面積・居住部分の床面積・居住の用に供し始めた年月日・家屋所有者 | 階層別用途内訳 | | | |
|-------|--------|--|-----------------------------------|---------------|-------|----------------------|----|
| | | | | 用途 (○×印は○) | 住宅床面積 | 住宅以外 | |
| | | | | | | | 住宅 |
| 8-1-1 | 地上 2 階 | 木造 | 90.00 m ² | 1 | ○ | 15.00 m ² | ○ |
| | 地下 1 階 | 木造以外 | 60.00 m ² | 2 | ○ | 45.00 m ² | |
| | 構造 | 木造以外 | 居住の用に供し始めた年月日 | | | | |
| | 戸数 | 1 戸 | 令和〇年 10 月 11 日 | | | | |
| | 種類 | 専用住宅 共同住宅 併用住宅 住宅以外 | 家屋所有者 | 東京太郎 | | | |