

# 住宅用地に対する課税標準の特例

土地に対する固定資産税が課税される年の1月1日（賦課期日）において、住宅やアパート等の敷地として利用されている土地（住宅用地）については、その面積によって、小規模住宅用地と一般住宅用地に区分され、次のような特例措置があり、税金が軽減されています。

## ○ 特例の内容

区分		土地の利用状況面積区分		本則課税標準額	
				固定資産税	都市計画税
住宅用地	小規模住宅用地	住宅やアパート等の敷地 (家屋の床面積の10倍まで)	200㎡以下の部分	価格×1/6（特例率）	価格×1/3（特例率）
	一般住宅用地		200㎡を超える部分	価格×1/3（特例率）	価格×2/3（特例率）
非住宅用地		店舗、工場等の住宅以外の敷地や空地		住宅用地の特例はありません (価格＝本則課税標準額)	

## ○ 住宅用地の範囲

・ 住宅用地には、次の二つがあります。

(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

その土地の全部（ただし家屋の床面積の10倍まで）

(2) 併用住宅（一部を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

その土地の面積（ただし家屋の床面積の10倍まで）に一定の率（下表を参照して下さい。）を乗じて得た面積に相当する土地

	家屋	居住部分の割合	住宅用地の率
イ	専用住宅	全部	1.0
ロ	ハ以外の併用住宅	4分の1以上2分の1未満	0.5
		2分の1以上	1.0
ハ	地上5階以上の耐火建築物である併用住宅	4分の1以上2分の1未満	0.5
		2分の1以上4分の3未満	0.75
		4分の3以上	1.0

・ 住宅の敷地の用に供されている土地とは、その住宅を維持し、又はその効用を果たすために使用されている一画地をいいます。

したがって、賦課期日（1月1日）において新たに住宅の建設が予定されている土地あるいは住宅が建設されつつある土地は、住宅の敷地とはされません。

ただし、既存の当該家屋に代えてこれらの家屋が建築中であり、一定の要件を満たすと認められる土地については、所有者の申請に基づき住宅用地として取り扱うこととなります。

災害に伴う避難指示等が翌年以降に及んだ場合に、避難指示等の解除後3年度分までは、災害によって住宅が存しなくなった土地であっても、住宅用地の特例を適用する措置を講じます。

### 【事例】

住居戸数が2戸の長屋建の家屋があります。その敷地面積は700㎡で、家屋の床面積は220㎡です。住宅用地の取扱いはどうようになりますか。



### 【解説】

事例の家屋は、専用住宅であり、その床面積の10倍（220㎡×10）までを限度として住宅用地とされるので、この場合は、700㎡全部が住宅用地となります。また、住宅用地の面積が200㎡を超え、住居戸数が2戸ですので、400㎡分（200㎡×2）が小規模住宅用地となり、残りの300㎡分（700㎡－400㎡）が一般住宅用地となります。

### 【宅地の税額計算で用いる用語】

#### ●評価額の算出方法は…

固定資産税評価額は、おおむね次の算式で求められます。

$$\text{評価額 (円)} = \text{路線価 (円/㎡)} \times \text{画地計算法(※)による補正率} \times \text{地積 (㎡)} \times \text{価格修正率}$$

※ 画地計算法とは、固定資産評価基準に定められた宅地評価のための計算法で、路線価を基に個々の画地の形状等に応じた補正を行って評価額を求める方法をいいます。

#### ●価格（評価額）とは…

宅地の価格は、地価公示価格の7割程度を目途に評価することとされています。この価格は3年ごとに見直す（評価替えといいます。）こととされ、最近の評価替えは令和3年度に行われました。

#### ●本則課税標準額とは…

本則課税標準額は、原則として価格となりますが、住宅用地の場合には、その規模に応じ、価格に特例率を乗じた額となります。

#### ●課税標準額とは…

課税標準額は、実際の税額を計算するための基礎となる額で、原則として、前年度の課税標準額に負担調整措置を適用して求めます。