

住宅用地に対する課税標準の特例

居住用の家屋の敷地（住宅用地）については、その税負担の軽減を図るため課税標準の特例措置が設けられています。

(1) 住宅用地とは、次の住宅の敷地をいいます。

専用住宅の場合……もっぱら居住用とされている住宅の敷地

併用住宅の場合……1階が店舗で2階が住居となっている家屋などを併用住宅といい、居住部分の割合が4分の1以上である家屋の敷地に下表の率を乗じた後の面積に、この特例を適用します。

* 専用住宅・併用住宅ともに、敷地面積が家屋の床面積の10倍を超える時は、10倍の面積までがこの特例の適用される住宅用地となります。

家 屋	居 住 部 分 の 割 合	率
専 用 住 宅	全 部	1.0
地上4階以下の 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
地上5階以上の 併 用 住 宅	4分の1以上2分の1未満	0.5
	2分の1以上4分の3未満	0.75
	4 分 の 3 以 上	1.0

(2) 課税標準額が、次のように軽減されます。

小規模住宅用地の場合……住宅用地のうち、200㎡以下の部分を小規模住宅用地といい、課税標準額は評価額の6分の1になります。

* 同じ敷地のうえに2戸以上の住宅がある場合には、1戸につき200㎡までの部分に適用します。

一般住宅用地の場合……小規模住宅用地以外の住宅用地を一般住宅用地といい、課税標準額は評価額の3分の1になります。

住宅用地変更申告書の提出のお願い

住宅用地に対する課税標準の特例措置の適正な運用のため、次の場合は、住宅用地変更申告書の提出をお願いします。

- ① 非住宅用地を住宅用地に変更したとき
（例）住宅の新築
店舗・事務所・倉庫などの非住宅を住宅に変更
- ② 住宅用地を非住宅用地に変更したとき
（例）住宅の取り壊し
住宅を店舗・事務所・倉庫などの非住宅に変更
- ③ 専用住宅を併用住宅に変更、または併用住宅を専用住宅に変更したとき
- ④ 併用住宅で、居住部分とそれ以外の部分の床面積に変更があったとき
（例）居住部分または店舗部分などの増築や取り壊し
- ⑤ 住宅用地の面積を変更したとき
（例）住宅用地の買い増し
- ⑥ 住宅用地の住宅戸数に変更があったとき

土地に対する税負担の調整措置

土地に対する固定資産税は、評価額が急激に上昇した場合でも税負担の上昇はゆるやかなものになるよう、課税標準額を徐々に是正する負担調整措置が講じられています。

具体的には、以下のとおりです。

(1) 宅 地

① 商業地等の宅地

ア 税負担の引き下げ措置があるもの

商業地等の宅地のうち、負担水準が70%を超える土地については、負担水準を70%とした場合の税額まで引き下げます。

イ 税負担の据置措置があるもの

商業地等の宅地のうち、負担水準が60%以上70%以下の土地については、一律に据置措置をとります。

ウ アおよびイ以外の土地に対する負担調整措置

商業地等の宅地のうち、負担水準が 60%未満の土地については、負担水準に応じて、なだらかな負担調整措置をとります。

- a 原則として、前年度課税標準額に令和 6 年度評価額の 5%を加えた額を課税標準額として、税額を算出します。
- b a の額が評価額の 60%を上回る場合は、60%相当額を課税標準額とします。
- c a の額が評価額の 20%を下回る場合は、20%相当額を課税標準額とします。

$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{新評価額 (令和 6 年度分の課税標準となるべき価格)}} \times 100 (\%)$$

② 住宅用地

住宅用地のうち、負担水準が 100%未満になる土地については、負担水準に応じて、なだらかな負担調整措置をとります。

- a 原則として、前年度課税標準額に、令和 6 年度の評価額に住宅用地特例率 (1/6 または 1/3) を乗じて得た額の 5%を加えた額を課税標準額として、税額を算出します。
- b a の額が評価額に住宅用地特例率を乗じて得た本来の課税標準額を上回る場合には、本来の課税標準額とします。
- c a の額が評価額に住宅用地特例率を乗じて得た額の 20%を下回る場合には、20%相当額を課税標準額とします。

$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{新評価額} \times \text{住宅用地特例率 (1/6 または 1/3)}} \times 100 (\%)$$

(2) 農 地

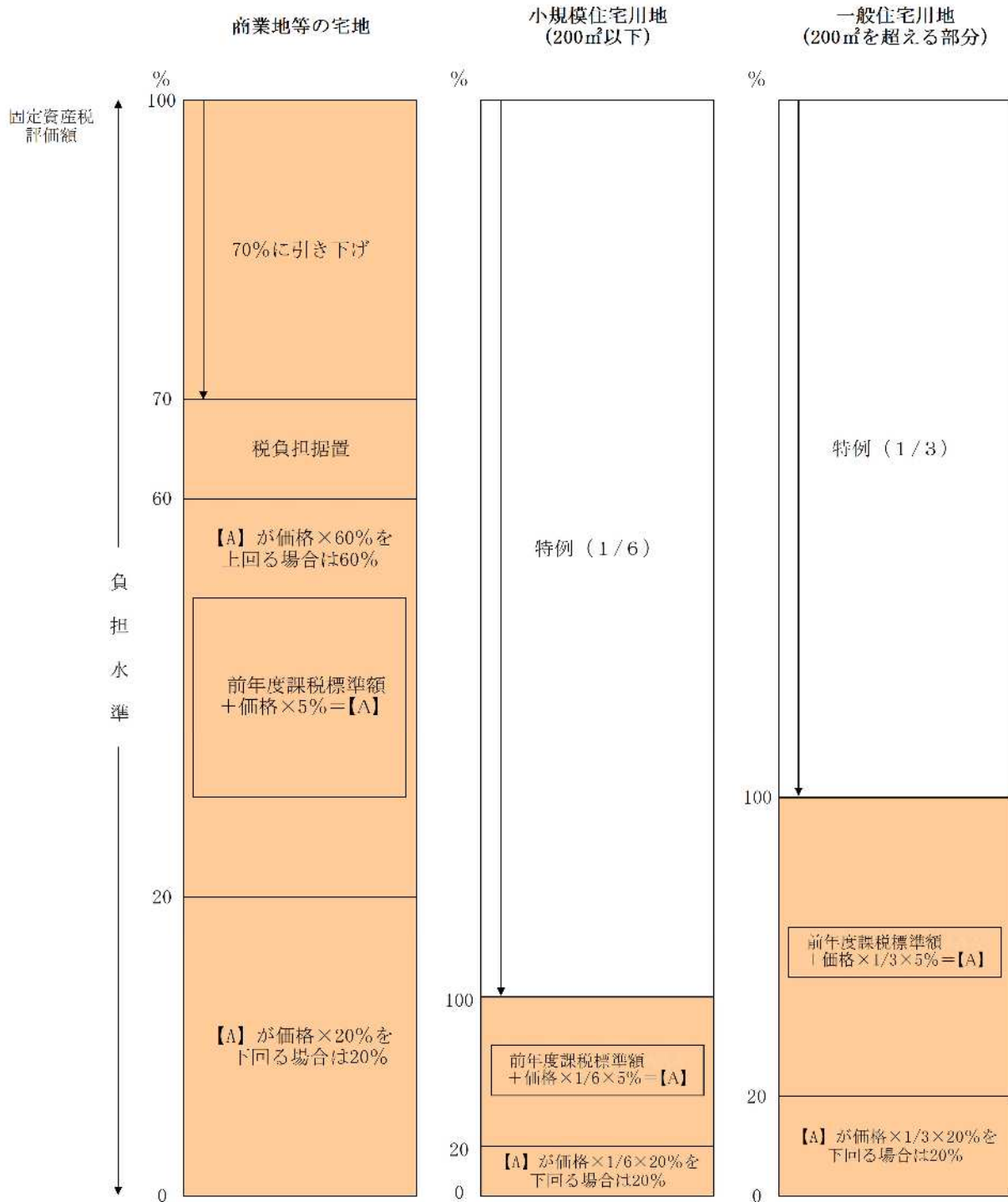
農地については、負担水準に応じて、なだらかな負担調整措置をとります。

なお、市街化区域内の農地については、原則として、評価額に特例率 3 分の 1 を乗じた額が課税標準額となります。

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	1.10

$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{新評価額} (\times \text{市街化農地特例率 (1/3)})} \times 100 (\%)$$

〈土地（宅地）の負担調整措置〉



負担調整措置の計算例

I 商業地等(住宅用地の特例を受けない宅地、宅地比準土地)の場合

- ◎ 令和5年度の課税標準額 4,000,000 円の土地
※地目変更・用途変更・特例適用なしとします。

① 令和6年度の評価額が 10,000,000 円であった場合の固定資産税額の計算

・負担水準は
$$\frac{\text{前年度(令和5年度)課税標準額}}{\text{新評価額(令和6年度分の課税標準となるべき価格)}} = \frac{4,000,000}{10,000,000}$$

= 0.40 (40.0%)

負担水準が 60%未満なので、令和6年度の課税標準額は、
4,000,000 円 + 10,000,000 円 × 5% = 4,500,000 円
となります。この額は評価額の 60%相当額
10,000,000 円 × 0.60 = 6,000,000 円
を下回るため、令和6年度の固定資産税額は、
4,500,000 円 × 1.4% = 63,000 円 になります。

② 同じく、令和6年度の評価額が 6,500,000 円であった場合の固定資産税額の計算

・負担水準は
$$\frac{4,000,000}{6,500,000} \div 0.615 (61.5\%)$$

負担水準が 60%以上 70%以下なので、令和6年度の課税標準額は令和5年度の 4,000,000 円が据え置きになり、
令和6年度の固定資産税額は、
4,000,000 円 × 1.4% = 56,000 円 になります。

③ 同じく、令和6年度の評価額が 4,500,000 円であった場合の固定資産税額の計算

・負担水準は
$$\frac{4,000,000}{4,500,000} \div 0.888 (88.8\%)$$

負担水準が 70%を超えるので、令和6年度の課税標準額は負担水準 0.70 まで引き下げとなり、
令和6年度の固定資産税額は、
4,500,000 円 × 0.70 × 1.4% = 44,100 円 になります。

④ さらに、令和6年度の評価額が6,800,000円であった場合の固定資産税額の計算

・負担水準は $\frac{4,000,000}{6,800,000} \div 0.588$ (58.8%)

負担水準が60%未満なので、令和6年度の課税標準額は、
4,000,000円+6,800,000円×5%=4,340,000円
となりますが、この額は評価額の60%相当額
6,800,000円×0.60=4,080,000円
を上回るため、令和6年度の固定資産税額は、
4,080,000円×1.4%=57,120円
端数を処理して、57,100円になります。

II 住宅用地の場合

◎ 面積 250 m² 住宅戸数 1 戸

令和 5 年度の課税標準額 1,050,000 円（うち小規模住宅用地部分課税標準額 700,000 円、一般住宅用地部分課税標準額 350,000 円）の住宅用地

※地目変更・用途変更なし・特例は住宅用地のみとします。

- ① 令和 6 年度の評価額が 11,250,000 円であった場合（うち小規模住宅用地部分評価額 9,000,000 円、一般住宅用地部分評価額 2,250,000 円）の固定資産税額の計算

〈小規模住宅用地部分〉

・負担水準は、新評価額に住宅用地特例率を乗じて計算することになるので、

$$\frac{\text{前年度（令和 5 年度）課税標準額}}{\text{新評価額（令和 6 年度評価額）} \times \text{住宅用地特例率（1/6）}} = \frac{700,000}{1,500,000}$$

$$\div 0.466 \text{（46.6\%）}$$

負担水準が 100%未満なので、令和 6 年度の課税標準額は、

$$700,000 \text{ 円} + 9,000,000 \text{ 円} \times 1/6 \times 5\% = 775,000 \text{ 円}$$

となります。この額は本来の課税標準額（新評価額×1/6）

$$9,000,000 \text{ 円} \times 1/6 = 1,500,000 \text{ 円}$$

を下回るため、令和 6 年度の小規模住宅用地部分の固定資産税額は、

$$775,000 \text{ 円} \times 1.4\% = \underline{10,850 \text{ 円}}$$
になります。

〈一般住宅用地部分〉

・負担水準は、新評価額に住宅用地特例率を乗じて計算することになるので、

$$\frac{\text{前年度（令和 5 年度）課税標準額}}{\text{新評価額（令和 6 年度評価額）} \times \text{住宅用地特例率（1/3）}} = \frac{350,000}{750,000}$$

$$\div 0.466 \text{（46.6\%）}$$

負担水準が 100%未満なので、令和 6 年度の課税標準額は、

$$350,000 \text{ 円} + 2,250,000 \text{ 円} \times 1/3 \times 5\% = 387,500 \text{ 円}$$

となります。この額は本来の課税標準額（新評価額×1/3）

$$2,250,000 \text{ 円} \times 1/3 = 750,000 \text{ 円}$$

を下回るため、令和 6 年度の一般住宅用地部分の固定資産税額は、

$$387,500 \text{ 円} \times 1.4\% = 5,425 \text{ 円}$$
になります。

したがって令和 6 年度の固定資産税額は、

$$10,850 \text{ 円} + 5,425 \text{ 円} = 16,275 \text{ 円}$$

端数を処理して、16,200 円になります。

- ② 同じく、令和6年度の評価額が5,400,000円であった場合（うち小規模住宅用地部分評価額4,320,000円、一般住宅用地部分評価額1,080,000円）の固定資産税額の計算

〈小規模住宅用地部分〉

・負担水準は $\frac{700,000}{4,320,000 \times 1/6} \div 0.972 (97.2\%)$

負担水準が100%未満なので、令和6年度の課税標準額は、
700,000円 + 4,320,000円 × 1/6 × 5% = 736,000円
となりますが、この額は本来の課税標準額（新評価額 × 1/6）
4,320,000円 × 1/6 = 720,000円
を上回るため、令和6年度の小規模住宅用地部分の固定資産税額は、
720,000円 × 1.4% = 10,080円になります。

〈一般住宅用地部分〉

・負担水準は $\frac{350,000}{1,080,000 \times 1/3} \div 0.972 (97.2\%)$

負担水準が100%未満なので、令和6年度の課税標準額は、
350,000円 + 1,080,000円 × 1/3 × 5% = 368,000円
となりますが、この額は本来の課税標準額（新評価額 × 1/3）
1,080,000円 × 1/3 = 360,000円
を上回るため、令和6年度の一般住宅用地部分の固定資産税額は、
360,000円 × 1.4% = 5,040円になります。

したがって令和6年度の固定資産税額は、
10,080円 + 5,040円 = 15,120円
端数を処理して、15,100円になります。