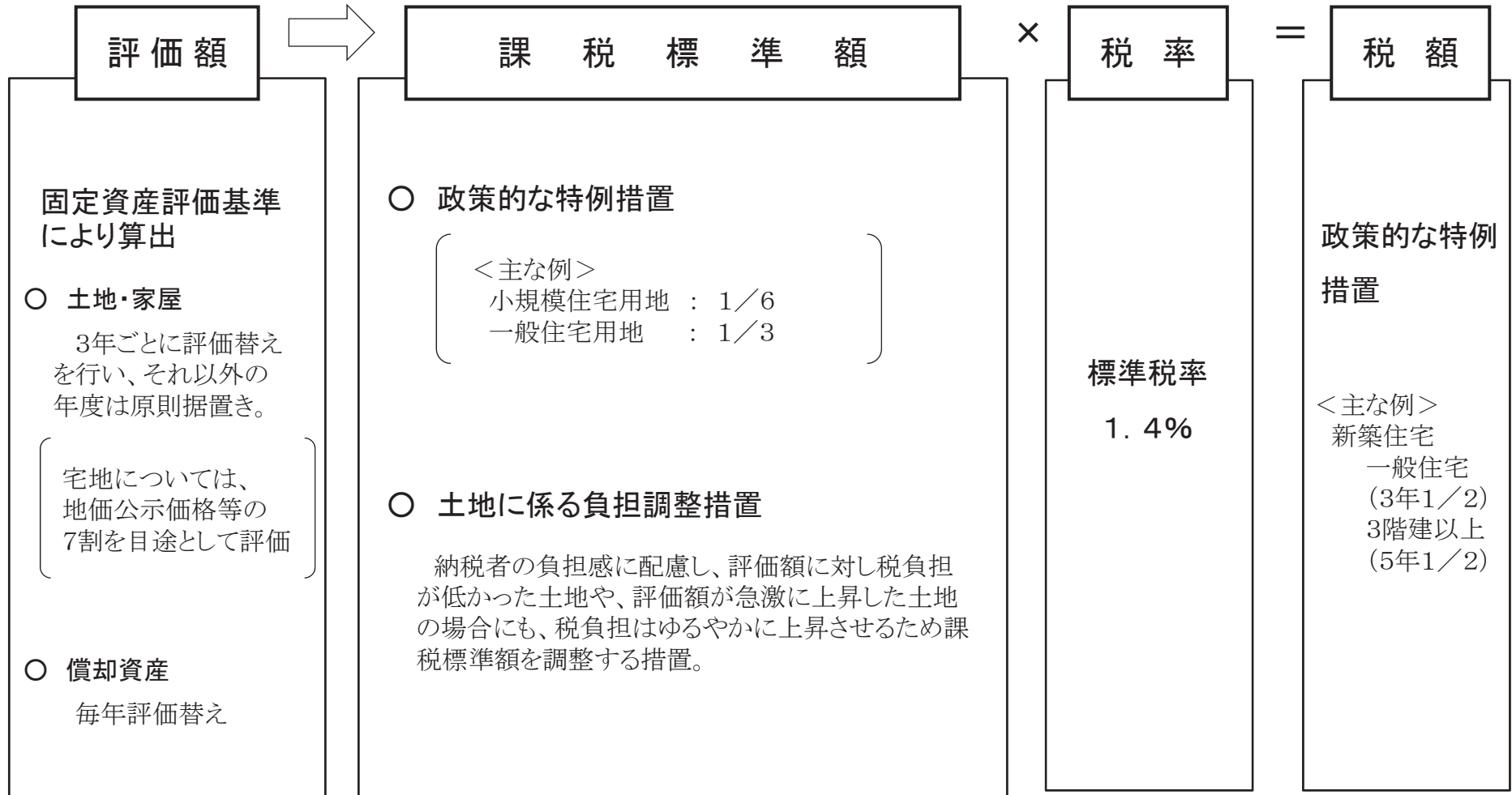


固定資産税制度について

平成28年8月

総務省自治税務局固定資産税課

固定資産税の仕組み



固定資産税の住宅用地特例

1. 概要

区 分	土地の利用状況と面積区分		本則課税標準額
小規模住宅用地	住宅の敷地	200㎡以下の部分	価格 × 1 / 6
一般住宅用地		200㎡を超える部分 (家屋の床面積の10倍まで)	価格 × 1 / 3

2. 併用住宅の取扱い

店舗と住宅等が併用されている家屋（併用住宅）の敷地であっても、家屋の床面積に占める住宅部分の割合が4分の1以上の場合には、当該敷地面積に下表の住宅部分の割合に応じた住宅用地の率を乗じて算出した面積分につき、住宅用地特例の適用がある。

家屋	住宅部分の割合	住宅用地の率
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
上記以外の併用住宅	4分の1以上2分の1未満	0.5
	2分の1以上	1.0

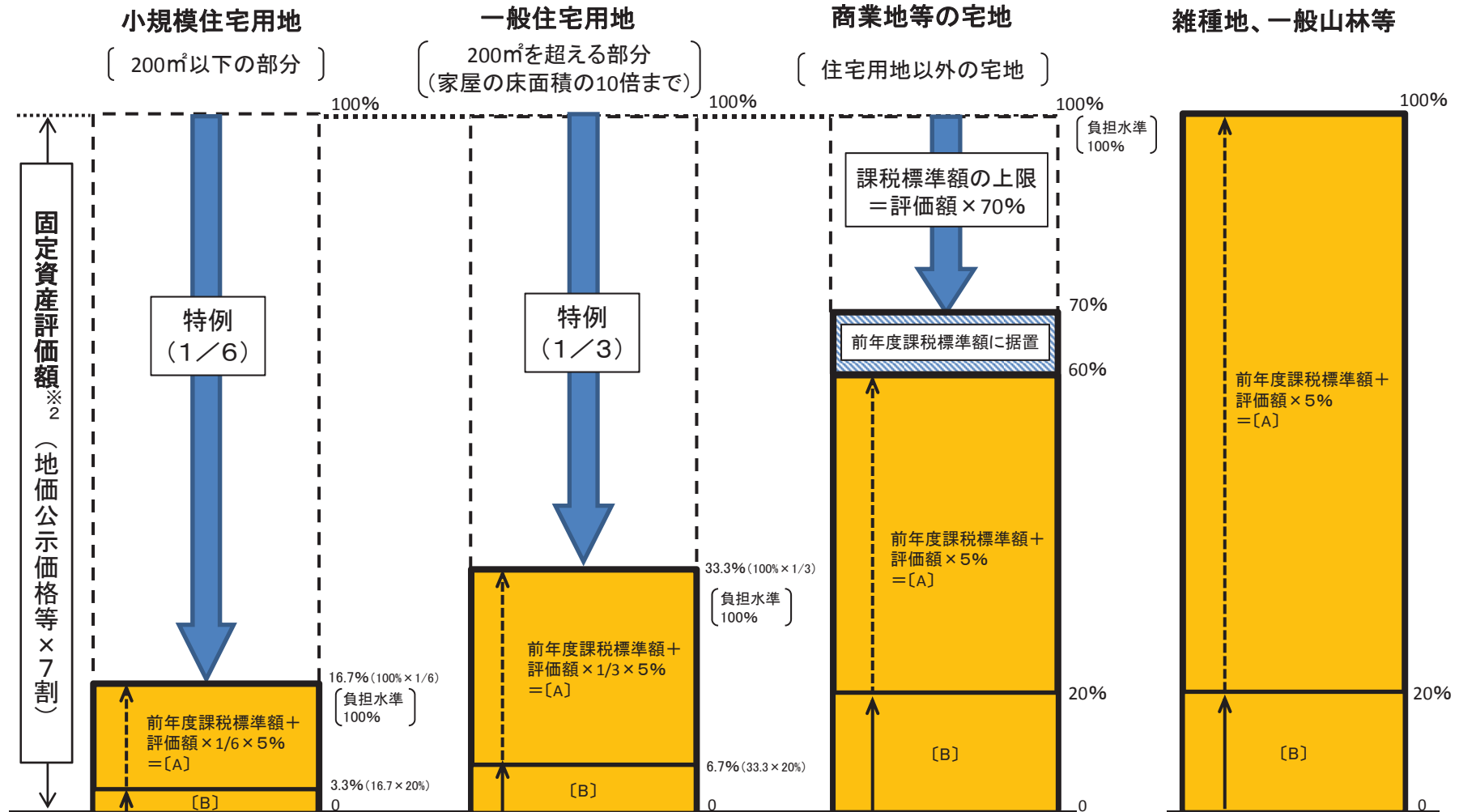
【例】併用住宅(2階建)で敷地面積500㎡、家屋の床面積が100㎡[うち、店舗部分75㎡、住宅部分25㎡]の場合
 ⇒住宅部分の割合が1/4
 ⇒500㎡ × 0.5 = 250㎡に住宅用地特例(200㎡以下の部分は1/6、残りの50㎡の部分は1/3に軽減)の適用あり

3. 経緯

- 昭和48年度 住宅用地特例創設（特例率 1 / 2）
- 昭和49年度 小規模住宅用地特例創設（特例率 1 / 4）
- 平成6年度 住宅用地特例拡充

小規模住宅用地：特例率 1 / 4 → 1 / 6
一般住宅用地：特例率 1 / 2 → 1 / 3

宅地等に対する固定資産税の課税の仕組み(平成27年度～平成29年度)



- ※1 住宅用地、雑種地、一般山林等の課税標準額は、評価額(又は評価額×住宅用地特例率)と[A]のいずれか低い方。商業地等の宅地の課税標準額は、評価額×70%と[A]のいずれか低い方。ただし、[A]が評価額×60%を超える場合は評価額×60%、前年度の課税標準額が評価額の60%～70%の水準にある場合は前年度課税標準額に据え置き。
 なお、[A]が評価額(又は評価額×住宅用地特例率)×20%を下回る場合は、評価額(又は評価額×住宅用地特例率)×20%に引上げ(=[B])。
- ※2 据置年度においても、地価が下落し課税上著しく均衡を失うと認める場合、評価額を下落修正することができる。

新築住宅に係る固定資産税の減額特例(一般住宅分・長期優良住宅分)

平成30年3月31日までの間に新築された住宅について適用

【一般住宅分】

住宅の種別	軽減期間	軽減割合	対象床面積
①一般の住宅 (②以外)	3年度分	1 / 2	居住部分に係る床面積で、120㎡が限度(120㎡を超えるものは120㎡相当分まで)
②3階建以上で耐火構造の住宅	5年度分		

【長期優良住宅分】

住宅の種別	軽減期間	軽減割合	対象床面積
①一般の長期優良住宅 (②以外)	5年度分	1 / 2	居住部分に係る床面積で、120㎡が限度(120㎡を超えるものは120㎡相当分まで)
②3階建以上で耐火構造の長期優良住宅	7年度分		

- ※ 床面積要件 居住部分の床面積が50㎡(戸建以外の貸家住宅の場合は40㎡)以上280㎡以下
- ※ 居住割合要件 居住部分の床面積が当該家屋の床面積の1/2以上
- ※ 都市計画税には適用無し。

(参考)

	制度創設年度	H27減収額	H27適用件数
一般住宅分	昭和39年度 ※通達による制度創設は昭和27年7月	956億円	237.8万件
長期優良住宅分	平成20年度	265億円	41.6万件

※ H27減収額・H27適用件数は、「平成27年度固定資産の価格等の概要調書」による。