

土 地

固定資産税および都市計画税の税額は、固定資産の価格（課税標準額）に税率（固定資産税 1.4%、都市計画税 0.3%）を乗じて算出するのが原則ですが、土地については、次のような特例措置があります。

住宅用地に対する固定資産税・都市計画税の課税標準の特例

住宅用地は、その税負担を特に軽減する必要から、その面積の広さによって、小規模住宅用地と一般住宅用地に分けて特例措置が適用されます。

ア 固定資産税

■ 小規模住宅用地

○200 ㎡以下の住宅用地（200 ㎡を超える場合は住宅 1 戸あたり 200 ㎡までの部分）を小規模住宅用地といいます。

○小規模住宅用地の課税標準額については、価格の 6 分の 1 の額とする特例措置があります。

■ 一般住宅用地

○小規模住宅用地以外の住宅用地を一般住宅用地といいます。たとえば、300 ㎡の住宅用地（一戸建住宅の敷地）であれば、200 ㎡分が小規模住宅用地で、残りの 100 ㎡分が一般住宅用地となります。

○一般住宅用地の課税標準額については、価格の 3 分の 1 の額とする特例措置があります。

■ 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（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（家屋の床面積の 10 倍まで）に一定の率を乗じて得た面積に相当する土地

○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、また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られ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。

また、住宅が災害により滅失した場合で他の建物、構築物の用に供されていない土地は、2 年間（長期にわたる避難の指示などが行われた場合には、避難等解除後 3 年間）に限り、住宅用地として扱われます。

○特例措置の対象となる「住宅用地」の面積は家屋の敷地面積に次表の住宅用地の率を乗じて求めます。

	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

イ 都市計画税

都市計画税についても住宅用地の課税標準額の特例措置が導入されています。

- 小規模住宅用地・・・・・・・・・・価格の3分の1
- 一般住宅用地・・・・・・・・・・価格の3分の2