

栄・下田地区における固定資産税の 住宅用地に対する課税標準の特例の運用について

1 住宅用地に対する課税標準の特例とは

土地の固定資産税の基になる課税標準額は、農地や山林等は評価額と課税標準額は通常同一である。しかし、宅地等のうち、住宅用の土地については、特に税負担を軽減する観点から、小規模住宅用地と一般住宅用地に分けて課税標準の特例措置が適用される。

小規模住宅用地	住宅1戸当たり200㎡まで 価格の1/6
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地 価格の1/3

※非住宅用地は、課税標準の特例はなし。負担調整措置により評価額の70%が課税標準額となる。

2 現在の運用は

【三条地区での運用】

同一画地内に住宅用以外の家屋があるときは、事業の用に供する家屋の割合等に応じて一定割合を非住宅用地として取り扱う。

同一画地内に事業用家屋と居住用家屋が混在する場合	建床面積割合で敷地面積を按分し、住宅率を算出
同一画地内に農業用家屋と居住用家屋が混在する場合	敷地面積から農業用家屋の建床面積を引いた面積を敷地面積で割り、住宅率を算出

* 画地とは、利用状況等からみて一体をなしていると認められる土地の範囲を言う。

【栄・下田地区での運用】

同じ敷地内に専用住宅のほか、農舎や事務所など事業用の家屋が存在していても、全て住宅用地として認定する。



合併時点では家屋の所在位置の特定と画地の特定がされていなかったため、適正な特例措置とはなっておらず、現在もその運用が続いている。

3 今後の運用について

合併後10年余りが経過し運用を統一する時期にきていること、及び税の公平な負担の観点から、三条地区の運用に統一するもの。

① 栄地区の農業用家屋と居住用家屋が混在する場合
Aさん宅

宅地1,000㎡ 評価額10,000円/㎡
住宅(建床150㎡) 農舎(建床50㎡)

■ 現在	全て住宅用地で算出	固定資産税（年税額）	41,900円
■ 運用を統一した場合	住宅用地950㎡、非住宅用地50㎡で算出	固定資産税（年税額）	44,500円
		※年税額の差	2,600円

② 栄地区の事業用家屋と居住用家屋が混在する場合
Bさん宅

宅地1,000㎡ 評価額10,000円/㎡
住宅(建床150㎡) 工場(建床150㎡)

■ 現在	全て住宅用地で算出	固定資産税（年税額）	41,900円
■ 運用を統一した場合	住宅用地500㎡、非住宅用地500㎡で算出	固定資産税（年税額）	67,600円
		※年税額の差	25,700円

③ 下田地区の農業用家屋と居住用家屋が混在する場合
Cさん宅

宅地1,000㎡ 評価額6,000円/㎡
住宅(建床150㎡) 農舎(建床50㎡)

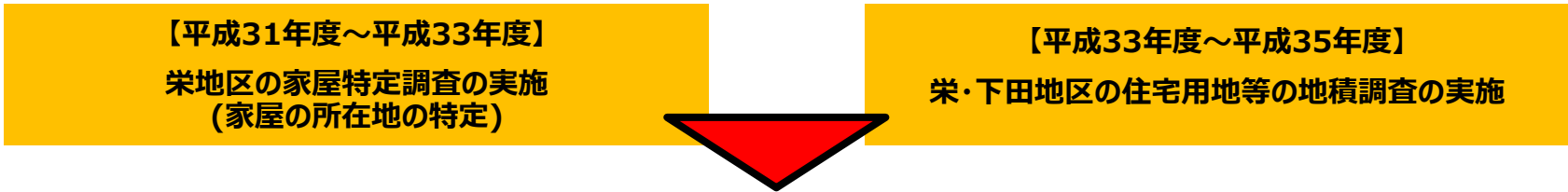
■ 現在	全て住宅用地で算出	固定資産税（年税額）	25,200円
■ 運用を統一した場合	住宅用地950㎡、非住宅用地50㎡で算出	固定資産税（年税額）	26,700円
		※年税額の差	1,500円

④ 下田地区の事業用家屋と居住用家屋が混在する場合
Dさん宅

宅地1,000㎡ 評価額6,000円/㎡
住宅(建床150㎡) 工場(建床150㎡)

■ 現在	全て住宅用地で算出	固定資産税（年税額）	25,200円
■ 運用を統一した場合	住宅用地500㎡、非住宅用地500㎡で算出	固定資産税（年税額）	40,600円
		※年税額の差	15,400円

4 統一に向けたスケジュールについて



固定資産の評価替え年度である平成36年度から、運用を統一