

住宅用地の特例措置の見直し

本庁税務課（固定資産税係） 電話0994-22-3037
支所住民生活課（税務係） 電話0994-25-2511

本町では、平成19年度の課税から固定資産税の土地評価の精度を高め、適正化、公平化を図ることを目的として住宅用地の特例措置の見直しを実施することになりました。

特例措置は、宅地の住宅敷地になつている土地に専用住宅又は、併用住宅が建つている場合は、税負担の軽減が適用され、それ以外の宅地については商業地等（店舗・事務所・工場・ガレージ・住宅以外の家屋の敷地及び空地をいいます。）となるため、税負担の軽減が適用されません。

これにより、住宅を取り壊し更地になつた場合や、住宅用地が店舗用地となつた場合は、住宅特例が受けられなくなり、土

地の税額が急に高くなつたりします。ご理解をお願いいたします。

なお、住宅用地の特例措置につきまして分からないことがありましたら、本庁税務課固定資産税係又は、支所住民生活課税務係までお気軽にお問い合わせください。

住宅用地の申告

住宅用地の認定を行うため、次のような場合は、住宅用地に係る「課税標準の特例」の申告書を提出してください。

- 住宅を新・増築した場合
- 家屋の用途を変更した場合
- 住宅を取り壊した場合



住宅を取り壊したのに、税金が高くなったのはなぜ？

Q 昨年、住宅を取り壊したのに、税金が高くなったのはどうして？

A ご質問のケースは、昨年中に住宅を取り壊したことにより、家屋については課税されなくなりましたが、土地については住

宅用地の特例が受けられなくなったことにより、全体として高くなったということです。住宅の建っている土地には、

住宅用地に対する課税標準の特例（以下、「住宅特例（※1）」という。）が設けられていて、税額が低く抑えられています。

この住宅特例は、毎年1月1日現在において、土地を住宅の敷地として利用されているものに限りません。

なお、本町においては、都市計画税はありません。

※1 住宅特例について

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といいます。

小規模住宅用地の課税標準額については、固定資産税が価格の1/6、都市計画税が価格の1/3の額になる特例措置があります。

小規模住宅用地以外の住宅用地をその他の住宅用地とといいます。

その他の住宅用地の課税標準額については、固定資産税が価格の1/3、都市計画税が価格の2/3の額になる特例措置があります。

なお、住宅用地の上限は、住宅の延床面積の10倍までです。

$$(\text{小規模住宅用地} + \text{その他の住宅用地}) \leq \text{住宅の延床面積} \times 10$$

(例) 300㎡の土地に住宅が1戸建っている場合

300㎡	
200㎡	100㎡
特例率 固定資産税・・・1/6 都市計画税・・・1/3	特例率 固定資産税・・・1/3 都市計画税・・・2/3
小規模住宅用地	その他の住宅用地