

1 固定資産税

固定資産税とは、土地や家屋等の固定資産を所有している場合に納付することになる税金です。

1月1日現在、固定資産課税台帳に所有者として登録されている方に対して課税されます。

税額の計算

固定資産税の税額は、次の算式により求められます。

$$\text{固定資産税評価額}^{(注)} \times 1.4\%$$

(注) 固定資産課税台帳に登録されている価格

住宅用地に対する軽減措置

小規模住宅用地（住宅用地のうち200㎡までの部分）は課税標準が台帳価格の $\frac{1}{6}$ に、200㎡を超える部分（床面積の10倍まで）については課税標準は台帳価格の $\frac{1}{3}$ になります。

※東京23区内では、小規模非住宅用地（個人および中小法人が所有する400㎡以下の非住宅用地）についても、平成30年度分については納税者の申請（平成29年度に減免を受けた場合は、新たに申請する必要はありません。）により、200㎡までの固定資産税・都市計画税の20%相当額が減免される制度があります。

新築住宅に対する減額金額

平成32年3月31日までに新築された床面積が50

㎡以上～280㎡以下^(注)（一戸建以外の貸家住宅の場合は40㎡以上～280㎡以下）の住宅は、居住部分のうち120㎡までの部分に相当する税額が3年間（3階建以上の中高層耐火住宅の場合は5年間） $\frac{1}{2}$ に減額されます。

(注) マンションの場合には、住宅の床面積は専有部分の面積に共用部分の持分面積を加算した面積で判定します。
※認定長期優良住宅を新築または取得をした場合の特例については72～73ページの「コラム」をご参照ください。

耐震改修を行った既存家屋に係る固定資産税の減額措置

適用となる改修工事時期	平成18年1月1日～平成32年3月31日
期間	平成18年～平成21年：3年間 平成22年～平成24年：2年間 平成25年～平成32年3月：1年間 ^{*1} (*1) 特に重要な避難路として自治体が指定する道路（耐震改修法の改正により新たに措置）の沿道にある住宅の耐震改修は2年間
減額の概要	耐震改修工事を行った際に、当該家屋に係る翌年分の固定資産税（120㎡相当分までに限る）を2分の1減額する ^{*2} (*2) 耐震改修工事を行って既存住宅の長期優良住宅の認定を受けた場合、改修工事が完了した翌年度分に限って3分の2減額

一 口 メ モ マンションにおける小規模住宅用地の求め方

マンションのように一戸当たりの敷地面積がはつきりしない場合、小規模住宅用地の求め方はどのようになるのでしょうか。

通常、マンション等のような区分所有建物では、土地については共有持分に応じて所有することになり、固定資産税についてもこの持分に応じて負担することになります。

ただし、小規模住宅用地の適用については、敷地面積を戸数で割った数字が200㎡以下であれば、土地の共有持分に関係なくすべての住宅が適用を受けられることとなります。

ところで、同じマンション内に住宅以外の事務所や店舗がある場合にはどのようになるのでしょうか。この場合は建物全体のうち居住用部分の占める割合により、敷地全体の面積のなかで住宅用地とされる面積が決まります。たとえば5階建以上の耐火建築物の場合は居住用部分が $\frac{3}{4}$ 以上であれば敷地の全部を住宅用地とすることができます。同様に居住用部分が $\frac{1}{2}$ 以上 $\frac{3}{4}$ 未満であれば全体の75%が、 $\frac{1}{2}$ 未満では全体の50%が住宅用地となります。この住宅用地の面積を**住宅数**で割ることになります。

家屋の適用要件	昭和57年1月1日以前から所在する住宅であること
改修工事の要件	現行の耐震基準に適合する耐震改修であること
工事費の要件	耐震改修費用が50万円超であること（平成25年3月31日までの工事契約であれば30万円以上）
手続き上の要件	耐震改修工事完了後3か月以内に、物件所在の市区町村に証明書等の必要書類を添付して申告する
手続きに必要な書類	<ul style="list-style-type: none"> 固定資産税減額申告書（申告する市区町村にて取得） 固定資産税減額証明書又は、住宅性能評価書の写し 耐震改修に要した費用の確認ができる書類（領収書等） など <p>※なお、申告する市区町村によって書類の名称や種類が異なる場合があるので要確認</p>
申告の窓口	各市区町村の地方税担当課等

⇒ 納付の時期と方法

毎年1月1日現在、固定資産課税台帳に所有者として登録されている方に対して第1期の納付月（4～6月頃、各地方公共団体の条例で定められています）に納税通知書が送付され、年4回に分けて納付することになります。

⇒ 負担調整措置

負担調整措置とは、3年に一度（平成24年、平成27年、平成30年等）行われる土地の固定資産税評価額の評価替えによる税負担の増大を緩和するために、設けられている措置です。

平成30年度～平成32年度までの土地の固定資産税評価額には、次の負担調整措置が設けられています。

$$\text{負担水準 (\%)} = \frac{\text{平成29年度課税標準額等 (注1)}}{\text{平成30年度価格等 (注2)}} \times 100$$

（注1）平成29年中に分合筆等があった場合は、その土地に類似する土地の平成29年度課税標準額に比準する額とします。

（注2）小規模住宅用地、一般住宅用地については、評価額に住宅用地の特例措置（小規模住宅用地…1/6、一般住宅用地…1/3）を適用した額（本則課税標準額）。

① 商業地等及び住宅用地に係る負担調整措置

〈商業地等の場合〉

- ア. 負担水準が70%以上の場合
 - ：今年度課税標準額は今年度評価額の70%
- イ. 負担水準が60%以上70%未満の場合
 - ：今年度課税標準額は前年度課税標準額と同額に据え置く

- ウ. 負担水準が60%未満の場合
 : 今年度課税標準額は前年度課税標準額に
 今年度評価額の5%を加算した額
 〈住宅用地の場合〉
- ア. 負担水準が100%以上の場合
 : 今年度課税標準額は今年度評価額の100
 %
- イ. 負担水準が100%未満の場合
 : 今年度課税標準額 (本則課税標準額×20

%が下限) は前年度課税標準額に今年度
 評価額の5%を加算した額

② 商業地等に係る条例減額制度

課税標準額の上限が評価額の60%~70%未満の
 範囲で条例で定める値に引き下げられます。

③ 住宅用地等の税負担急増土地に係る条例減額 制度

条例で課税標準額の伸びに上限 (1.1以上) を
 設定できます。

一口メモ

既存住宅をバリアフリー改修した場合の 固定資産税の減額措置

この制度は、新築された日から10年以上を経過し
 た住宅 (平成28年3月31日までに改修された住宅に
 ついては、平成19年1月1日以前から所在する住宅
 であること) のうち65歳以上の者、介護保険法の要
 介護もしくは要支援の認定を受けている者または障
 害者である者が居住する住宅 (賃貸住宅を除きま
 す) で、平成28年4月1日から平成32年3月31日ま
 での間に一定のバリアフリー改修工事が完了したも
 のについて、工事完了後3か月以内に、工事内容等
 を確認することができる書類を添付して市町村に申
 告がなされた場合に、その住宅に係る固定資産税の
 税額 (1戸当たり100㎡相当分までに限り) ます)

を、改修工事が完了した年の翌年度分に限り、 $\frac{1}{3}$ 減
 額する制度です。

【一定のバリアフリー改修工事】

この制度における「一定のバリアフリー改修工
 事」とは、次に該当する工事で、その工事費用 (補
 助金等をもってあてる部分を除きます) の合計額が
 50万円超で改修後の住宅の床面積が50㎡以上280㎡
 以下 (平成28年3月31日までに改修された住宅につ
 いては床面積要件なし) であるものをいいます。

- ①廊下の拡幅、②階段の勾配の緩和、③浴室改
 良、④便所改良、⑤手すりの設置、⑥屋内の段差
 の解消、⑦出入口の戸の改良工事、⑧床表面の滑
 り止め化

タワーマンションの固定資産税等の見直し (平成29年度税制改正)

マンションの建物に係る固定資産税・都市計画税（以下、「固定資産税等」）については、1階の住戸も高層階の住戸も床面積が同じであれば税額が同じでした。しかしながら実際の売買金額は1階の住戸と高層階の住戸とは大きく異なっており、これでは不公平という事で1棟のマンション

建物の固定資産税等の税額の合計金額は変わらないものの、マンションの階数によって固定資産税等の税額に差を設けるように見直しが行われました。

高さが60メートルを超える建築物（建築基準法上の「超高層建築物」）のうち、複数の階に住戸が所在している居住用超高層建築物（いわゆるタワーマンション）に係る固定資産税等の税額の計算方法が変更されました。なお、居住用超高層建築物の専有部分の取得があった場合に課される不動産取得税についても同様の仕組みにより変更されました。

対象建物	高さが60mを超える居住用超高層建築物
補正方法	居住用超高層建築物全体に係る固定資産税額を按分する際の各 × 階層別専有床面積補正率 区分所有者の専有部分の床面積
階層別専有床面積補正率	居住用超高層建築物の1階を100とし、階が1階増すごとにこれに「10を39で除した数」を加えた数値
居住用以外の専有面積を含む超高層建築物	まずその居住用超高層建築物全体に係る固定資産税額を床面積により居住用部分と非居住用部分に按分の上、居住用部分の税額を各区分所有者に按分する場合についてのみ階層別専有床面積補正率を適用する
その他の補正	天井の高さ、附帯設備の程度等について著しい差異がある場合にはその差異に応じた補正を行う
区分所有者全員による申出があった場合	申出割合により当該居住用超高層建築物に係る固定資産税額を按分する事も可能
適用期日	平成30年度から新たに課税されることとなる居住用超高層建築物について適用する（平成29年4月1日前に売買契約が締結された住戸を含むものは除く）

改正前

建物全体に係る固定資産税等の総額を各住戸の床面積で単純に按分する方法

改正後

各住戸の税額 = 1棟全体の固定資産税額 ×
各住戸の専有床面積 × 階層別専有床面積補正率
専有床面積（補正後）の合計

N階の階層別専有床面積補正率 = $100 + 10 / 39$
× (N - 1)

〈50階建タワーマンションの按分イメージ〉

階	階層別専有床面積補正率	税額 (円)		(B) - (A) (円)
		補正前(A)	補正後(B)	
50	112.56	200,000	211,821	11,821
49	112.31	200,000	211,339	11,339
48	112.05	200,000	210,856	10,856
47	111.79	200,000	210,374	10,374
46	111.54	200,000	209,891	9,891
14	103.33	200,000	194,451	-5,549
13	103.08	200,000	193,969	-6,031
12	102.82	200,000	193,486	-6,514
11	102.56	200,000	193,004	-6,996
5	101.03	200,000	190,109	-9,891
4	100.77	200,000	189,626	-10,374
3	100.51	200,000	189,144	-10,856
2	100.26	200,000	188,661	-11,339
1	100	200,000	188,179	-11,821
合計	5,314	10,000,000	10,000,000	

※計算例……40階の補正率 = $100 + 10 / 39 \times (40 - 1)$
= 110

(出典：税制改正調査会資料を参考に加筆修正)

〈参考1〉 土地課税台帳

区 名		町 名		台帳区分		現況地目	課税地積	価 格 (円)	固定資産税課税標準額 (円)	前年度固定資産税(比率) 課税標準額(円)	農 住 地 宅	固定資産税相当額	備 考
〇 〇 区	△ △ △ 町	宅地比率 標準土地	台帳区分	課税標準の特例額 (円)	都市計画税課税標準額 (円)								
丁目	本番支号	所有者コード	納 税 義 務 者 の 氏 名 ・ 名 称										台帳登載日
	207 3	宅地	160 00	18 800 000	2 156 000	2 000 000	1	30,100円					
				3 133 000	4 312 000	3 999 000		12,900円					
		165-110-0	田 中 一 郎										平成30年 5月25日

〈参考2〉 〈参考1〉の土地の固定資産税の求め方

① 宅地区分の判定

住宅用地で面積が160㎡であるため、小規模住宅用地(課税標準は評価額の6分の1)に該当します。

② 負担水準の算出

(前年度の課税標準額) (当該年度の評価額) (住宅用地等の特例率)
 $2,000,000円 \div (18,800,000円 \times \frac{1}{6}) \times 100 = 63.82\%$

③ 課税標準額の判定(14ページの〈住宅用地の場合〉イ参照)

負担水準100%未満に該当するため、平成30年度の課税標準額の算出方法は次のとおりとなります。

(前年度の課税標準額) (当該年度の評価額)
 $2,000,000円 + 18,800,000円 \times \frac{1}{6} \times 5\% = 2,156,666円$

よって、平成30年度の固定資産税の課税標準額は、2,156,000円となります(1,000円未満切捨て)。

④ 固定資産税の算出

$2,156,000円 \times 1.4\% = 30,100円$ (100円未満切捨て)

一口メモ

既存住宅を省エネ改修した場合の固定資産税の減額措置

この制度は、平成20年1月1日以前から存する住宅で、平成20年4月1日から平成32年3月31日までの間に「一定の省エネ改修工事」を行ったもの(賃貸住宅を除きます)について、改修工事が完了した年の翌年度分に限り(適用は1年度分のみです)、当該住宅に係る固定資産税の税額(1戸当たり120㎡相当分までに限ります)の $\frac{1}{3}$ が減額される制度です。*

【一定の省エネ改修工事】

この制度における「一定の省エネ改修工事」とは、次の要件を満たす工事をいいます。

- ①居室の窓の改修工事、またはこの工事と合わせて行う
 - イ 天井の断熱工事
 - ロ 壁の断熱工事
 - ハ 床の断熱工事
- ②改修部位の省エネ性能がいずれも平成25年の省エネ基準に新たに適合することとなること
- ③その工事費用の合計額が50万円超(平成25年3月31日までに改修工事に係る契約が締結された場合は30万円以上)であるもの
- ④国又は地方公共団体からの補助金等をもって充てる部分を除く
- ⑤改修後の住宅の床面積が50㎡以上280㎡以下であること

*省エネ改修工事を行って既存住宅の長期優良住宅の認定を受けた場合、改修工事が完了した翌年度分に限り3分の2減額