

税法・価格の評定ガイダンス

1 出題内訳 50問中4問

(1) 税法

不動産取得税・固定資産税等(例年1問)

所得税(例年1問)

印紙税・登録免許税(例年1問)

(2) 価格の評定

地価公示法・不動産鑑定評価基準(例年1問)

2 税法・価格の評定の特徴

(1) 税法については、特に改正が多い。

(2) 対策不十分な受験生が多い(捨て問にする受験生が多い)。

(3) 所得税の問題は、ほとんどが譲渡所得(難問)からの出題といえる。

(4) 地価公示法に関しては、平易な問題が多い。

3 近年の出題傾向

税法については、改正点からの出題が多い。

4 合格者データ

計4問中2～3点を得点する必要がある。

5 対策および勉強法

(1) 数字を正確に覚える。

(2) 改正点を重点的に覚える。

(3) 深入りしない。

第24章 価格の評定～地価公示法 重要度 ★★

24-1 地価公示法の目的

地価公示法の目的は、標準地の正常な価格を公示することにより、

(1) 一般の土地の取引価格に対して指標を与えるとともに、

(2) 公共の利益となる事業の用に供する土地に対する適正な補償金の額の算定等に資し、もって適正な地価の形成に寄与すること

にある。

24-2 地価公示の流れ

ポイント

国土交通大臣	土地鑑定委員の任命	委員は、不動産の鑑定評価に関する事項または土地に関する制度について学識経験を有する者のうちから、両議院の同意を得て、国土交通大臣が任命する。	
土地鑑定委員会	標準地の選定	土地鑑定委員会 が 公示区域 内の土地から 標準地 を選定する。	
	2人以上の 不動産鑑定士	鑑定 評価	① 土地鑑定委員会の求めにより、標準地の鑑定評価をする。
			② 標準地上に建物等が存在し、または地上権等が設定されている場合には、これらが存在しないものとして鑑定評価する。
	正常な価格の判定	① 不動産鑑定士の鑑定評価結果を審査・必要な調整を行う。	
		② 1月1日現在 の標準地の単位面積当たりの正常な価格(自由で正常な土地取引の場合に成立するであろう価格)を判定する。	
公示	年1回官報にて公示 ※ 主な公示すべき事項 1. 所在する市町村・地番(住居表示を含む。) 2. 単位面積あたりの価格・その価格判定基準日 3. 地積・形状 4. 土地利用の現況(周辺・前面道路を含む。)		
送付	土地鑑定委員会が、関係市町村の長に対し、その市町村が所在する都道府県の標準地の公示価格を記載してある書面と図面を送付する。		
関係市町村の長	公開	上記の書面と図面を市町村の事務所(市町村役場等)において一般の閲覧に供する。	

従前は、標準地を都市計画区域内から選定していたが、改正により、都市計画区域外の区域からも標準地を選定できるようになった。

用語解説

<p>公示区域 都市計画区域その他土地取引が相当程度見込まれるものとして国土交通省令で定める区域をいう。</p>

ポイント

<p>土地鑑定委員会が、公示価格を記載してある書面・図面を送付する先は、関係市町村の長である。</p>

24-3 地価公示の効力

(1) 一般の土地取引におよぼす効力

都市およびその周辺地域等において土地の取引を行う者は、取引の対象である土地に類似する利用価値を認められる標準地について、公示価格を**指標**として取引を行うよう**努めなければならない(義務ではない。)**。

(2) 公示区域内の一定の土地におよぼす効力

公示区域内の土地について、以下のような価格を算定する場合には、公示価格を**規準**としなければならない。

- ① 不動産鑑定士が鑑定評価を行って、その土地の正常な価格を求めるとき
- ② 土地収用法等によって土地を収用できる事業(公共事業)を行う者が、その事業の用に供する土地の取得価格を定めるとき

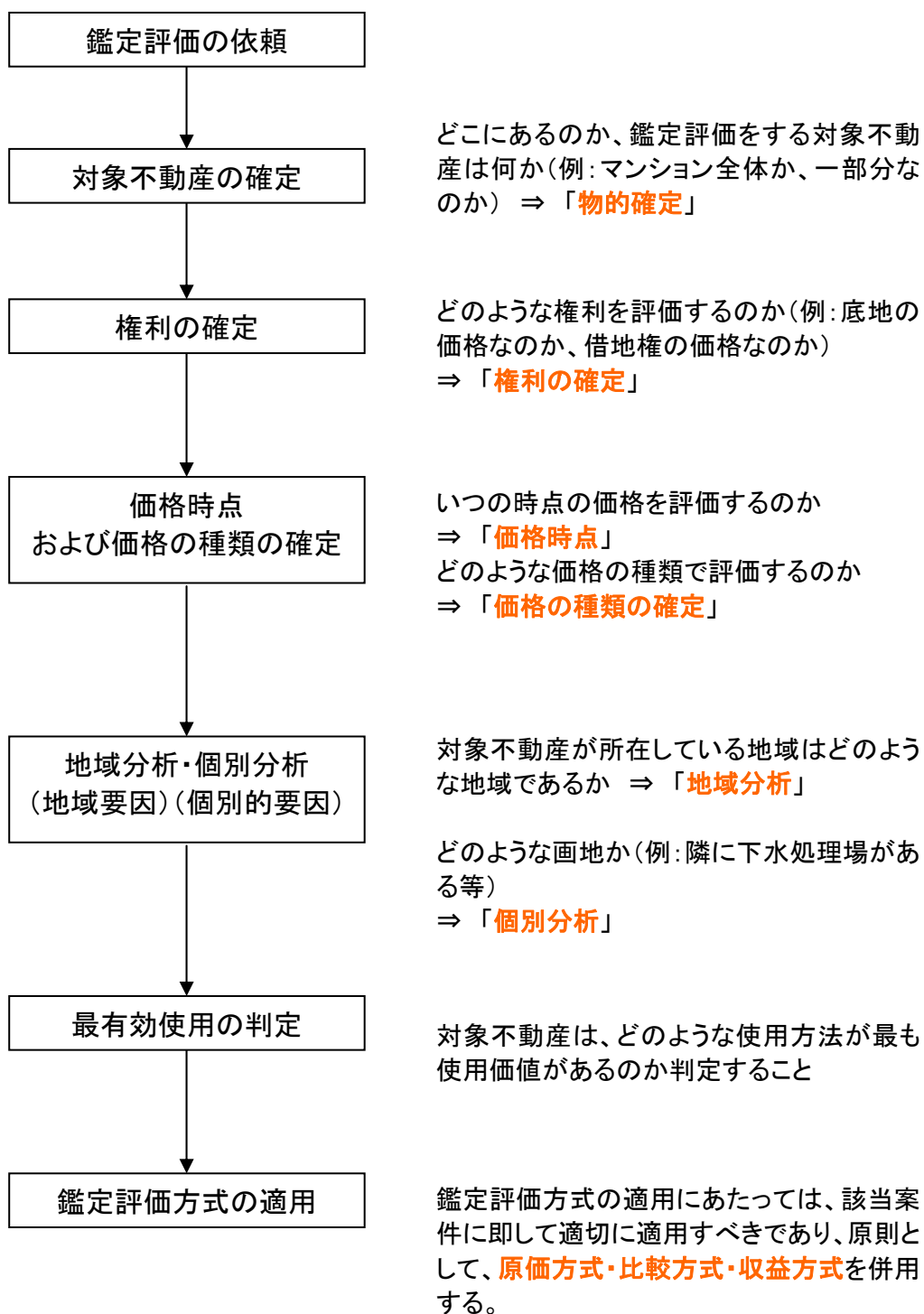
また、土地収用法により公示区域内の土地を収用する場合に、その土地への事業認定の告示時点における相当な価格(補償金額)を算定するときは、公示価格を規準として算定した土地の価格を**考慮**しなければならない。

第25章 価格の評定～不動産鑑定評価基準 重要度 ★★

25-1 不動産の鑑定評価の意義と鑑定評価の流れ

不動産は、他の一般の商品と比較して極めて個性が強く、取引する当事者の個別的な事情が価格に大きく反映する(売り急ぎ、買い進み等)ため、適正な価格の基礎となる市場価格を形成する場がない。

このような性質を有する不動産について、各種の要因を検討して不動産の適正な価格を求めることを不動産の鑑定評価という。



25-2 鑑定評価の基本的事項の確定

1. 対象不動産の確定(物的確定、権利の確定)

- ① その不動産が、どこにあるのか
- ② その不動産の大きさはどの程度か
- ③ 建物等が存しているのか
- ④ 他の人の権利の対象となっているのか

等を確定する。

2. 価格時点の確定

不動産の価格等は、変動の過程にある(不動産の価格形成要因は、時の経過で常に変動する。)ので、その価格の判定の基準となる日を定め、その時点における価格を求めることになる。

例えば、平成18年1月1日と平成19年1月1日それぞれの時点において不動産の価格は当然違ってくるので、価格時点を確定する必要性が生じてくる。

3. 価格の種類確定

鑑定評価は、その本質から、求めるべき価格は**基本的には正常価格**であるが、依頼目的および条件により正常価格以外の価格を求めることができる場合がある。

- ① 正常価格
- ② 限定価格
- ③ 特定価格
- ④ 特殊価格

① 正常価格

正常価格とは、**市場性を有する不動産**について、現実の社会情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場で形成されるであろう**市場価値**を表示する適正な価格をいう。この場合において、現実の社会情勢の下で合理的と考えられる条件を満たす市場とは、以下の条件を満たす市場をいう。

- (1) 市場参加者が自由意思に基づいて市場に参加し、参入、退出が自由であること
- (2) 取引形態が、市場参加者が制約されたり、売り急ぎ、買い進み等を誘引したりするような特別なものではないこと
- (3) 鑑定評価の対象となる不動産(対象不動産)が相当の期間市場に公開されていること

賃料については、正常賃料または継続賃料を求めるのが基本であるが、限定賃料を求める場合もある。

② 限定価格

限定価格とは、**市場性を有する不動産**について、不動産と取得する他の不動産との併合または不動産の一部を取得する際の分割等に基づき、正常価格と同一の市場概念の下において形成されるであろう市場価値と乖離することにより、市場が相対的に**限定される場合における**取得部分の、当該市場限定に基づく市場価値を適正に表示する価格をいう。限定価格を求める場合を例示すれば、次のとおりである。

- (1) 借地権者が底地の併合を目的とする売買に関連する場合
- (2) 隣接不動産の併合を目的とする売買に関連する場合
- (3) 経済合理性に反する不動産の分割を前提とする売買に関連する場合

③ 特定価格

特定価格とは、**市場性を有する不動産**について、法令等による社会的要請を背景とする評価目的の下で、**正常価格の前提となる諸条件を満たさない場合**における不動産の経済価値を適正に表示する価格をいう。特定価格を求める場合を例示すれば、次のとおりである。

- (1) 資産の流動化に関する法律または投資信託および投資法人に関する法律に基づく評価目的の下で、投資家に示すための投資採算価値を表す価格を求める場合
- (2) 民事再生法に基づく評価目的の下で、早期売却を前提とした価格を求める場合
- (3) 会社更生法または民事再生法に基づく評価目的の下で、事業の継続を前提とした価格を求める場合

④ 特殊価格

特殊価格とは、文化財等の**一般的に市場性を有しない不動産**について、その利用現況等を前提とした不動産の経済価値を適正に表示する価格をいう。

特殊価格を求める場合を例示すれば、文化財の指定を受けた建造物、宗教建築物または現況による管理を継続する公共公益施設の用に供されている不動産について、その保存等に主眼をおいた鑑定評価を行う場合である。

25-3 不動産の価格に関する諸原則

不動産の価格は、価格形成要因の相互作用によって形成されるが、その形成過程を考察したとき、そこに基本的な法則性を認めることができる。これらを具体的に表現したものが、不動産の価格に関する諸原則であり、最有効使用の原則を中心に11の原則から成り立っている。以下で、過去の本試験で問われている最有効使用の原則について確認する。

ポイント

不動産の価格は、その不動産の効用が最高度に発揮される可能性に最も富む使用(最有効使用)を前提として把握される価格を標準として形成される。この場合の最有効使用は、現実の社会情勢の下で客観的にみて、良識と通常の使用能力を持つ人による合理的かつ合法的な最高最善の使用方法に基づくものである。

25-4 鑑定評価の基本的な手法

(1) 総論

不動産の価格を求める鑑定評価の基本的な手法は、原価法、取引事例比較法および収益還元法に大別される。

そして、不動産の価格の鑑定評価に当たっては、原則として、原価法、取引事例比較法、収益還元法の**三手法を併用すべき**である。以下で、三手法について確認することにしよう。

(2) 原価法

原価法とは、価格時点における対象不動産の再調達原価を求め、この再調達原価について**減価修正**を行って対象不動産の試算価格(**積算価格**)を求める手法をいう。原価法の特徴を挙げると、以下のような点がある。

- ・ 対象不動産が建物または建物およびその敷地である場合において、再調達原価の把握および減価修正を適切に行うことができるときに有効である。
- ・ 対象不動産が土地のみである場合においても、再調達原価を適切に求めることができるとき(造成地や埋立地等)は、この手法を適用することができる。
- ・ 対象不動産が現に存在するものでないとき(滅失した場合等)は、価格時点における再調達原価を適切に求めることができる場合に限り適用することができる。

再調達原価とは、同じような不動産を新たに作るとしたら、いくらくらいかかるのか、ということ。

減価修正とは、減価の要因を総合的に分析し、算出された減価額を、対象不動産の再調達原価から修正(控除)することである。

(3) 取引事例比較法

取引事例比較法とは、まず多数の取引事例を収集して適切な事例の選択を行い、これらに係る取引価格に必要な応じて**事情補正**および**時点修正**を行い、かつ、**地域要因**の比較および**個別的要因**の比較を行って求められた価格を比較考量し、これによって対象不動産の試算価格(**比準価格**)を求める手法をいう。

取引事例比較法は、近隣地域もしくは同一需給圏内の類似地域等において対象不動産と類似の不動産の取引が行われている場合または同一需給圏内の代替競争不動産の取引が行われている場合に有効である。

一方で、不動産の取引が極めて乏しい地域や、対象不動産が特殊な不動産(神社、境内地等)や、公園等の公共または公益用の不動産については、取引事例比較法の適用は困難である。

(4) 収益還元法

収益還元法とは、対象不動産が**将来生み出すであろうと期待される純収益の現在価値**の総和を求めることにより対象不動産の試算価格(**収益価格**)を求める手法をいう。収益還元法の特徴を挙げると、以下のような点がある。

- ・ **賃貸用不動産**または賃貸以外の**事業の用に供する不動産**の価格を求める場合に特に有効である。
- ・ 文化財の指定を受けた建造物等の一般的に市場性を有しない不動産以外のものにはすべて適用すべきものであり、**自用の住宅地といえども賃貸を想定**することにより適用されるものである。
- ・ 市場における**土地の取引価格の上昇が著しい**ときは、その価格と収益価格との乖離が増大するものであるので、先走りがちな取引価格に対する**有力な検証手段**として、この手法が活用されるべきである。

25-5 賃料の種類

(1) 正常賃料

正常賃料とは、正常価格と同一の市場概念のもとにおいて、新たな賃貸借等の契約において成立するであろう経済価値を表示する、適正な賃料(新規賃料)をいう。

(2) 限定賃料

限定賃料とは、限定価格と同一の市場概念のもとにおいて、新たな賃貸借等の契約において成立するであろう経済価値を、適正に表示する賃料(新規賃料)をいう。

売り急ぎといった特殊な事情で価格が決まったため、補正するのに適さない取引事例は選択できない。

近隣地域とは、対象不動産の属する地域で、居住、商業活動等、人の生活と活動とに関し、ある特定の用途に供されることを中心として地域的なまとまりを示している地域のことである。

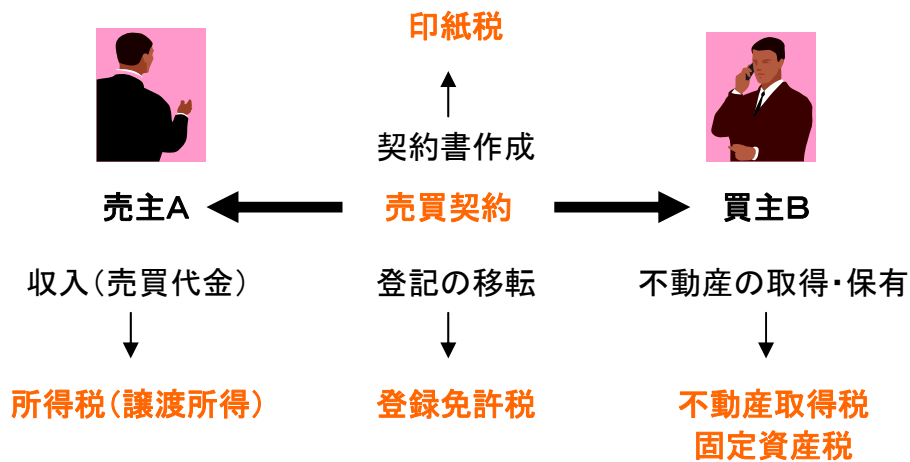
(3) 継続賃料

継続賃料とは、不動産の賃貸借等の継続にかかる特定の当事者間において成立するであろう経済価値を、適正に表示する賃料をいう。

第26章 税法の全体構造

26-1 税法の全体構造

本試験で出題される税の種類にはどのようなものがあるのか。



この章の内容が試験で直接問われることはないが、この後の各種の税の学習にとっての前提となるので、しっかり理解するようにしよう。

本試験では、毎年3問税法から出題される。この3問の出題内訳については、地方税から不動産取得税と固定資産税どちらか1問、国税から所得税（譲渡所得）1問、所得税以外の国税（印紙税や登録免許税、贈与税等のいずれか）から1問出題されることが多い。

26-2 税額算出のポイント

税金の額は、具体的にはどのようにして算出されるのだろうか。

納付税額は、基本的には以下の算式で求める。税の基本となるため、確実に理解しよう。

$$\boxed{\text{課税標準}} \times \boxed{\text{税率}} = \boxed{\text{税額}}$$

税法の基礎用語	内容
課税主体	どこが(国、地方公共団体)課税権を有しているか
課税客体	何に着目して課税するか(課税対象、課税物件とも呼ばれる)
納税義務者	誰が税金を納めるか
課税標準	課税客体を金額に直したものである。税額を計算するもと、課税の基準となる金額
税率	課税標準に乗じる一定割合のこと
税額	納める税金の額 課税標準×税率＝税額 が原則となる
税額控除	税額から控除されるもの(税の負担を小さくするために用いられる)
納付方法	どのようにして税金を納めるか
納付期日	いつまでに税金を納めるか
非課税	課税されないもの

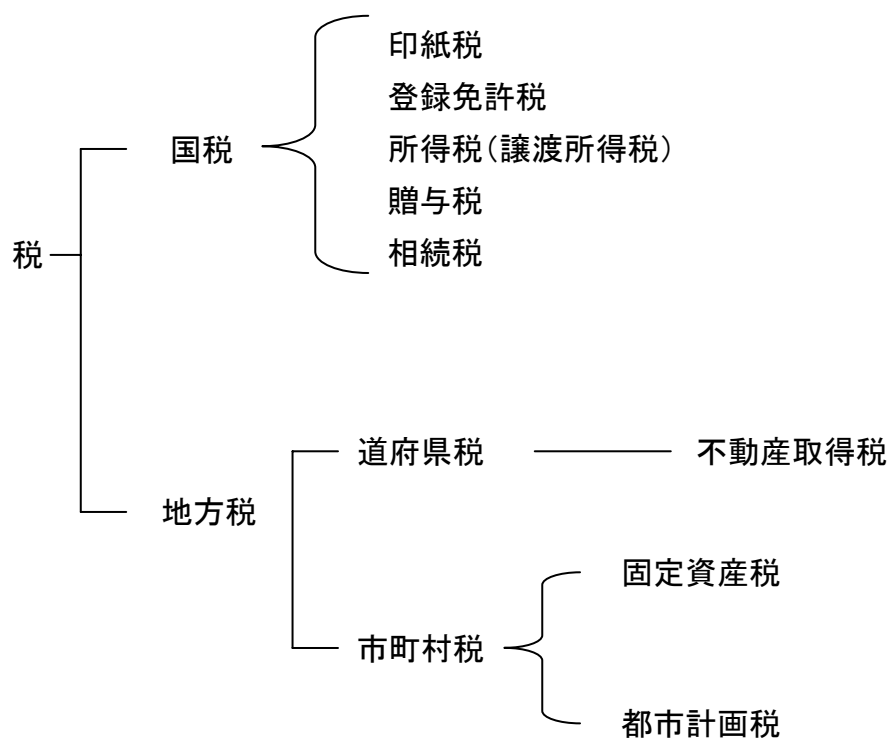
次に、土地や建物に関する税金には、特例措置が設けられている。土地や建物にかかる税金は高額になることが多いので、さまざまな税金を安くする特例が設けられているのである。

特例措置の3つのパターン

「特例措置」は簡単にいえば、「税金を安くしてくれる制度」である。以下の3つのパターンがある。

- ① 課税標準の特例(課税標準から一定額を引く方法)
- ② 税率の特例(税率を下げる方法)
- ③ 税額控除の特例(税額から一定額を引く方法)

※ 国税と地方税



道府県に関する規定は、都に準用される。また、市町村に関する規定は、特別区(東京23区)に準用される。

第27章 不動産取得税 重要度 ★★★

27-1 課税主体

不動産取得税の課税主体は、取得した**不動産が所在する都道府県**である。

27-2 課税客体

不動産取得税は、「**不動産の取得**」に課税される。

売買	交換	贈与	新築	改築	増築	特定 遺贈	包括 遺贈	相続	信託	合併
○	○	○	○	○	○	○	×	×	×	×

用語解説

- ・ 特定遺贈

特定の財産についてなされる遺贈をいう。

- ・ 包括遺贈

遺産の全部あるいは何分の1という形でなされ、相続人とほぼ同一の法律的地位に立つ遺贈をいう。

※ 注意点

- ① 不動産の取得とは、現実に不動産の所有権を取得することであるから、**有償**(売買・交換など)または**無償**(贈与など)による取得を問わない。
- ② 不動産の取得とは、**登記の有無を問わない**ので、現実に所有権を取得したと認められれば、登記をしていなくても課税される。
- ③ 家屋については、新築のみならず、増築、改築した場合(**改築については、家屋の価格が増加した場合に限る。**)においても課税される。
- ④ 家屋の新築の場合は、**最初に使用された日**に所有者が、または**最初に譲渡された日**にその譲受人が取得したものとみなされる。

27-3 納税義務者

納税義務者は、不動産を現実に取得したものであり、**個人であると法人であるとを問わない**。

27-4 課税標準

不動産取得税の課税標準は、**不動産を取得したときにおける不動産の価格**とし、この場合の価格は、**固定資産課税台帳に登録されている価格**(いわゆる固定資産税評価額)である。

不動産とは、土地、家屋のことである。このうち、家屋とは、住宅、工場等建物全般のことである。家屋に含まれる住宅とは、人の居住の用に供する家屋または家屋のうち人の居住の用に供する部分をいう。この住宅にセカンドハウスは含まれるが、別荘は含まれない。

使用も譲渡もされないまま6ヶ月を経過したときは、その経過した日に所有者が取得したものとみなされる。

27-5 評価替え

以下のように課税標準となるべき価格(固定資産課税台帳登録価格＝固定資産税評価額)は、毎年価格の見直し(評価替え)を行うことはせずに、原則として、**3年に一度(基準年度)**評価替えを行っている。

※ 3年間の据え置きの特例として、地目の変換や家屋の損害等の特別事情のある場合が挙げられる。

土地または家屋に対して課する不動産取得税の課税標準	
基準年度	その年の賦課期日現在における価格で固定資産課税台帳に登録されたもの
第2年度	基準年度の価格(原則として、評価替えは行わず、基準年度の価格が据え置かれる)
第3年度	

27-6 税率

不動産取得税の標準税率は、100分の4(4%)である。ただし、平成24年3月31日までの**土地の取得**については、**100分の3(3%)**に軽減される。

27-7 納付期日と納付方法

不動産取得税の納期(納付期日)については、都道府県の条例の定めるところによる。

納付方法については、普通徴収の方法によらなければならない。普通徴収とは、納税通知書を交付することによって税を徴収することをいう。

ポイント

不動産取得税の納付方法については、普通徴収の方法によらなければならない。

27-8 免税点

不動産取得税の課税標準となるべき価格が、それぞれ次に掲げる金額に満たない場合には、不動産取得税は課税されない。

免税点とは、課税標準となるべき金額が一定金額に満たない場合には課税しないこととする制度をいう。

平成24年3月31日までの住宅の取得についても100分の3(3%)に軽減する特例がある。なお、平成24年3月31日までは、店舗・事務所等の住宅以外の家屋の取得についても、課税標準が100分の4(4%)に軽減される。

次の場合は、非課税となる。

- ①国、地方公共団体が取得する場合
- ②宗教法人、学校法人が取得する場合
- ③土地区画整理事業による換地取得の場合
- ④土地収用による損失補償としての土地の取得の場合

区分	課税標準	
土地	10万円	
家屋	建築に係るもの	23万円(一戸)
	その他に係るもの	12万円(一戸)

ポイント

不動産取得税のまとめ

課税主体	不動産が所在する都道府県(地方税)
課税客体	不動産の取得(×信託・相続・包括遺贈・合併)
納税義務者	不動産を取得したもの
課税標準	固定資産課税台帳の登録価格(3年間据え置き) ※特例あり
税率	標準税率 100分の4
税額	特例あり
納付方法	普通徴収
納付期日	納税通知書に記載してある期限(地方公共団体により異なる)
免税点	土地 10万円(10万円未満の場合、非課税) 建物 建築 23万円(23万円未満の場合、非課税) その他 12万円(12万円未満の場合、非課税)

27-9 不動産取得税の特例一覧

		課税標準	税率	税額
原則		固定資産課税台帳登録価格	4%	—
特例	住宅	一定の要件を満たす住宅の課税標準の特例 ⇒ 50㎡以上(一戸建て以外の貸家住宅の場合は、40㎡以上) 240㎡以下の新築住宅の場合、1,200万円控除	3%	—
	宅地等	宅地評価土地×1/2	3%	一定の要件を満たす住宅用地の税額控除

※ 宅地および宅地比準土地をまとめて、宅地評価土地という。宅地比準土地とは、雑種地等の宅地以外の土地で、状況が類似している宅地の価格によって価格が決定される土地、つまり評価をするうえで宅地と類似している土地のことである。

27-10 住宅を取得した場合の課税標準の特例

住宅を新築し、または新築住宅で居住の用に供したことの無いもの（以下「新築住宅」という。）を取得した場合、もしくは建築後使用されたことのあるもの（以下「既存住宅」という。）を取得した場合には、以下の適用要件を充足しているときに限り、課税標準から一定額が控除される。

	新築住宅	既存住宅
適用要件	住宅の床面積が50㎡（一戸建て以外の貸家住宅は40㎡）以上240㎡以下であること	①取得した個人が自己の居住用として取得すること ②住宅の床面積が50㎡以上240㎡以下であること ③取得日以前20年（鉄骨造、鉄筋コンクリート造、石造、煉瓦造、コンクリートブロック造の場合は25年）以内に建築されたもの
取得者	個人・法人を問わない（法人にも適用あり）	個人のみ（法人には適用なし）
用途	賃貸しても、親族に住まわせても、住宅であればよい	取得した個人の居住用のみ
控除額	1,200万円 ※マンション・アパート等の共同住宅については、各独立部分ごとに1,200万円が控除される。	当該住宅が新築された日により控除額は異なる（控除額の最高は1,200万円）
課税標準	登録価格－控除額＝課税標準	

ただし、新耐震規準を満たしたものについては、それぞれの年数を超えてもよい。

27-11 宅地等を取得した場合の課税標準の特例

宅地の取得時期	課税標準となるべき価格
～平成24年3月31日	登録価格×1/2

27-12 税額控除

「住宅の課税標準の特例」の要件を満たす住宅（特例適用住宅）の用地を取得し、かつ、一定の要件を満たしている場合には、一定額（以下参照）が控除される。

なお、この特例措置を受けるためには、都道府県にその適用を受けたい旨の申告をしなければならない。

黙っていても控除してもらえないということ。

住宅(特例適用住宅)	土地(住宅用土地)	
新築住宅 床面積が 50㎡以上240㎡以下 の住宅(一戸建以外の貸家住宅の場合は、 40㎡以上240㎡以下 の住宅)	土地の取得後住宅を新築(土地先行取得型)	平成16年4月1日以降平成24年3月31日までに土地を取得し、 土地の取得後3年以内に住宅を新築 (土地の取得者が土地を新築時まで所有している場合、または土地の取得者がその土地を譲渡し、その譲渡の相手により新築された場合に限る。)
	住宅を新築後土地を取得(住宅先行取得型)	住宅の新築後1年以内にその土地を取得 した場合(土地取得者が新築した場合に限る) 例: 借地上に住宅を新築した者が、その新築後1年以内に借地の所有権を取得した場合
中古住宅 自己が居住する目的で取得したもので、床面積が 50㎡以上240㎡以下 であり、築経過年数が、 木造住宅 等については 20年以内 、 鉄筋コンクリート造 等については 25年以内 の住宅	土地の取得前後1年以内に中古住宅を取得 した場合 ① 土地と中古住宅を同時に取得 ② 土地を取得してから1年以内に中古住宅を取得 ③ 土地を取得する日前1年以内に中古住宅を取得	

このような土地であれば、

- ① $150\text{万円} \times 3\% = 45,000\text{円}$
- ② **住宅用土地1㎡あたりの価格** $\times 1/2 \times$ **土地上にある住宅の床面積の2倍(200㎡までが限度)** $\times 3\%$

のうち、金額の**大きいほう**を税額から控除することができる。

第28章 固定資産税 重要度 ★★★

28-1 課税主体

固定資産税の課税主体は、原則として、固定資産が所在する市町村である。

28-2 課税客体

固定資産税の課税客体は、賦課期日(1月1日)現在に所在する固定資産である。固定資産とは、土地・家屋・償却資産をいう。土地とは、田、畑、宅地、山林、牧場等の土地全般のことである。家屋とは、住宅、店舗、工場等建物全般のことである。償却資産とは、土地と家屋以外で、事業のために利用される機械設備等のことをいう。

28-3 納税義務者

【原則】

固定資産税の納税義務者は、原則として、賦課期日(1月1日)現在の固定資産課税台帳に所有者として登録されている者(名義上の所有者)である。その所有者が個人であるか法人であるかを問わない。また、不動産登記法上の登記を備えていなくても、固定資産課税台帳に登録されているならば納税義務者となる。

【例外】

- (1) ①質権、または②100年より長い存続期間の定めのある地上権の目的である土地については、質権者または地上権者が納税義務者となる。
- (2) 固定資産課税台帳上の所有者が1月1日前に死亡している場合には、1月1日現在の実際の所有者に対して課税される。また、固定資産課税台帳上の所有者が行方不明の場合、1月1日現在においてその固定資産を実際に使用している者に対して課税される。

28-4 課税標準

固定資産税の課税標準は、賦課期日現在の固定資産課税台帳に登録されている価格である。

28-5 情報公開

納税義務者等は、その納税義務にかかる固定資産税等の固定資産課税台帳の閲覧及び固定資産課税台帳の記載事項の証明書の交付を受けることができる。

28-6 税率

固定資産税の標準税率は、100分の1.4(1.4%)である。

28-7 納付期日と納付方法

- ① 固定資産税の徴収については、普通徴収の方法によらなければならない。
- ② 固定資産税を徴収しようとする場合においては、納税者に交付すべき納税通知書は、遅くとも納付期限前10日までに納税者に交付しなければならない。
- ③ 固定資産税の納期は、原則として、4月、7月、12月および翌年2月中において各市町村の条例で定める(通常、この4回に分けて納付する。)
- ④ 都市計画税を課税する場合は、固定資産税と都市計画税をあわせて賦課徴収することができる。

【区分所有建物の場合】

- ① 敷地利用権が所有権の場合は、各区分所有者が共有持分の割合で独立して納税義務を負う。
- ② 敷地利用権が借地権の場合、地主が納税義務を負う。

標準税率とは、国の定める通常の税率のことで、標準税率を定めている場合、実際の税率は、地方公共団体の条例によって定める。

28-8 免税点

区分	課税標準
土地	30万円未満
家屋	20万円未満
償却資産	150万円未満

非課税の場合は、不動産取得税の場合とほぼ同様である。

同一人が同一市町村内で所有する固定資産の課税標準となるべき額の合計が上記未満のときには、特別の場合を除き、課税されない。ただし、財政上その他特別の必要があるときは、上記未満でも課税できる。

ポイント

固定資産税のまとめ

課税主体	固定資産が所在する市町村(地方税)
課税客体	1月1日現在の固定資産
納税義務者	原則 固定資産課税台帳に登録されている者 (名義上の所有者) 例外 質権者・100年より長い期間の地上権者
課税標準	固定資産課税台帳の登録価格(3年間据え置き) ※特例あり
税率	標準税率 100分の1.4(1.4%)
税額	特例あり
納付方法	普通徴収
納付期日	4月、7月、12月および翌年2月中において各市町村の条例で定める
免税点	土地 30万円(30万円未満の場合には課税しない) 建物 20万円(20万円未満の場合には課税しない) 償却資産 150万円(150万円未満の場合には課税しない)

3年ごとに評価し直すことになる(評価替え)。

28-9 特例措置一覧表

	課税標準	税率	税額
住宅	—	—	× 1/2 (床面積のうち120㎡までの居住部分に限る)
宅地等	① 小規模住宅用地 登録価格 × 1/6 一般住宅用地 登録価格 × 1/3 ② 負担調整措置	—	—

28-10 課税標準の特例(住宅用地)

住宅用地については、住宅政策の一環として、課税標準を低くする軽減措置(課税標準の特例)が採用されている。

区分		課税標準
住宅用地	小規模住宅用地 (200㎡以下の部分)	登録価格 × 1/6
	一般住宅用地 (200㎡を超える部分)	登録価格 × 1/3

- ※1 小規模住宅用地とは、住宅用地のうち、その面積が、原則として、200㎡以下の部分をいう。
- ※2 200㎡を超える住宅用地については、200㎡までの部分については、小規模住宅用地の特例を受けることができ、200㎡を超える部分については、一般住宅用地の特例の適用を受けることになる。
- ※3 住宅用地の課税標準の特例は、土地の所有者と住宅の所有者とが別人であっても適用される。

28-11 税額控除の特例(新築住宅)

一定の新築住宅については、住宅政策の一環として、通常の税額から一定額を控除する軽減措置(税額控除)が認められている。

税額控除の適用を受けることができる新築住宅は、原則として、以下の要件を充足するものである。

控除の対象となる住宅	① 新築住宅 (②を除く)	② 中高層耐火建築物である3階建て以上の新築住宅
居住部分の割合	総床面積の2分の1以上	
床面積 (共同住宅等については独立部分の床面積)	50㎡以上280㎡以下 (戸建以外の貸家住宅なら40㎡以上280㎡以下であること)	
控除される期間	新築後3年度間	新築後5年度間
控除額	固定資産税額の2分の1(床面積のうち、120㎡までの居住部分に限る。)	

この特例は、貸家用の住宅用地にも適用される。

店舗や事務所を兼ねている住宅であっても、居住用部分の割合が、総床面積の1/2以上あれば税額減額の特例を受けることができる。

ポイント

小規模住宅用地 → 登録価格 × 1/6
一般住宅用地 → 登録価格 × 1/3
税額控除額 → 2分の1

28-12 税額控除の特例(高齢者向け優良賃貸住宅)

平成20年3月31日までに新築された、**高齢者向け優良賃貸住宅**のうち、一定のものについては、固定資産税が課せられる年度から**5年度分は、税額の2/3を減額**する。

28-13 税額控除の特例(既存住宅を耐震改修した場合)

昭和57年1月1日以前から存在していた住宅について、平成18年1月1日から平成27年12月31日までの間に、建築基準法に基づく現行の耐震基準に適合させるよう一定の改修工事を施した場合には、その旨を市町村に申告したものに限り、その住宅にかかる税額の1/2が減額される。

ただし、減額される期間は、その住宅を改修した時期によって以下の3段階に分かれることになる。

平成18年から平成21年までに改修した場合	翌年度から 3年度分を1/2 に減額
平成22年から平成24年までに改修した場合	翌年度から 2年度分を1/2 に減額
平成25年から平成27年までに改修した場合	翌年度から 1年度分を1/2 に減額

なお、耐震改修に基づく減額措置を受けるには、耐震基準に適合した工事であることにつき、地方公共団体や建築士等の発行した**証明書を添付して改修後3ヶ月以内に市町村に申告しなければならない。**

28-14 都市計画税との関係

都市計画税とは、都市整備を目的とする都市計画事業または土地区画整理事業に要する費用にあてるため、これらの事業によって利益を受ける都市計画区域内の土地または家屋の所有に対して課せられる地方税(市町村税)である。

税率は、0.3%を超えることができない。なお、前述のとおり固定資産税と都市計画税とは、あわせて賦課徴収することができる。