

TAC税理士講座 2015年合格目標 上級コース

第1回講義
体験用テキスト

ADVANCED

- ☐ bookkeeping
- ☐ financial accounting
- ☐ corporation tax
- ☐ income tax
- ☐ inheritance tax
- ☐ liquor tax
- ☐ consumption tax
- ☒ fixed property tax
- ☐ enterprise tax
- ☐ residence tax
- ☐ national collect tax

▶テキスト 1

固定資産税

Fixed Property Tax



TAC



固定資産税 上級コース テキストNo. 1 コントロールタワー

回数	教材	テ　　マ	理 論	理　　論 テキスト	理　　論 マスター	トレー ニング
			計 算	上　　級 テキスト	ポイント チェック	
第 1 回	理 論	課税客体 課税団体	P. 2～P. 13 P. 14～P. 21		1－1 1－2	問題1 ～ 問題13
	計 算	各用途の計算① 宅地等に対する負担調整措置①	P. 1～P. 42		2- 1 ～ 5 3- 1 ～ 3	
第 2 回	上　　級　　演　　習　　①					
	理 論	納税義務者	P. 22～P. 35		1－3	
第 3 回	理 論	土地又は家屋の課税標準 償却資産の課税標準 宅地等に係る負担調整措置	P. 36～P. 47 P. 48～P. 52 P. 170～P. 173		1－4 1－5 7－2	問題14 ～ 問題25
	計 算	各用途の計算② 宅地等に対する負担調整措置②	P. 45～P. 78		2- 6 3- 4 ～ 7	
第 4 回	上　　級　　演　　習　　② (通信添削問題)					
第 5 回	理 論	非課税 免税点	P. 54～P. 59 P. 60～P. 65		2－1 2－2	問題26 ～ 問題36
	計 算	新築に係る減額制度	P. 81～P. 114		6- 1 ～ 3	
第 6 回	上　　級　　演　　習　　③					
	理 論	税率及び納期 徴収の方法	P. 66～P. 73 P. 74～P. 82		2－3 2－4	
第 7 回	理 論	申告制度 固定資産評価員 一般の固定資産の評価等	P. 84～P. 89 P. 90～P. 95 P. 96～P. 103		3－1 3－2 3－3	問題37 ～ 問題48
	計 算	農地に対する負担調整措置 課税の適正化措置①	P. 117～P. 144		4- 1 ～ 3 5- 1 ～ 3	
第 8 回	上　　級　　演　　習　　④ (通信添削問題)					

固定資産税 上級コース 理論編・各テーマの学習内容の類型

テーマ	類 型	内 容	Ｔ×	回 数
課 税 要 件	1-1	課税客体	No. 1	第1回
	1-2	課税団体		
	1-3	納税義務者		第2回
	1-4	土地又は家屋の課税標準		第3回
	1-5	償却資産の課税標準		
徴 収 関 係	2-1	非課税		第5回
	2-2	免税点		第6回
	2-3	税率及び納期		
	2-4	徴収の方法		第7回
申 告 ・ 評 価	3-1	申告制度		
	3-2	固定資産評価員		
	3-3	一般の固定資産の評価等		
	3-4	総務大臣指定資産の評価等	No. 2	第1回
	3-5	大規模の償却資産の評価等		
情 報 開 示	4-1	固定資産課税台帳		第3回
	4-2	固定資産課税台帳等の閲覧と証明書の交付		
	4-3	価格等縦覧帳簿の縦覧		
不 服 救 済	5-1	固定資産評価審査委員会		第5回
	5-2	審査の申出		
	5-3	価格等に対する不服の申立て		
	5-4	賦課に対する不服の申立て		
価格等 の 修正等	6-1	価格等の修正等		第7回
	6-2	修正勧告及び概要調書の作成・送付		
その他 の規定	7-1	区分所有家屋及びその敷地の特例		第3回
	7-2	宅地等に係る負担調整措置	No. 1	第3回
	7-3	農地に対する評価と課税	No. 2	第1回
	7-4	刑 罰		第7回

固定資産税 上級コース 計算編・各テーマの学習内容の類型

章・テーマ		テ　　マ	学習回
各用途の計算	1	住宅用地の判定	No. 1・1回
	2	住宅用地の面積	
	3	小規模住宅用地の面積	
	4	各用途の確定	
	5	各用途の特殊計算	
	6	被災住宅用地の特例	No. 1・3回
宅地等に対する 負担調整措置	1	住宅用地に対する負担調整措置	No. 1・1回
	2	商業地等に対する負担調整措置	
	3	その他の宅地等に対する負担調整措置	
	4	前年度課税標準額	No. 1・3回
	5	用途変更宅地等	
	6	比準課税標準額	
	7	類似用途変更宅地等	
農地に対する 負担調整措置	1	農地の評価・課税	No. 1・7回
	2	一般農地・一般市街化区域農地	
課税の適正化措置	1	特定市街化区域農地	No. 1・7回
	2	市街化区域設定年度	
	3	特定市となった年度	
	4	市町村合併の特例	No. 2・1回
	5	地目の変換等	
	6	一般農地となった場合の減額	
新築に係る 減額制度	1	新築住宅の減額	No. 1・5回
	2	新築貸家住宅の減額	
	3	新築貸家住宅の敷地の減額	

区分所有家屋の特例	1	税額按分の方法	No. 2・3回
	2	土地の補正	
	3	被災区分所有家屋の敷地の特例	
	4	家屋の補正	No. 2・5回
	5	新築住宅の減額	
償却資産の課税標準	1	価格の決定	No. 2・6回
	2	課税標準の特例	
総務大臣指定資産の計算	1	船 舶	No. 2・6回
	2	航空機	
	3	鉄道及び車両	
大規模の償却資産の計算	1	課税定額	No. 2・7回
	2	課税定額の増額	

※ ポイントチェックに記載のテーマ1（固定資産税額の計算）は、初学者を対象としたテーマであるため、上級コースでは学習致しません。

理論テキスト

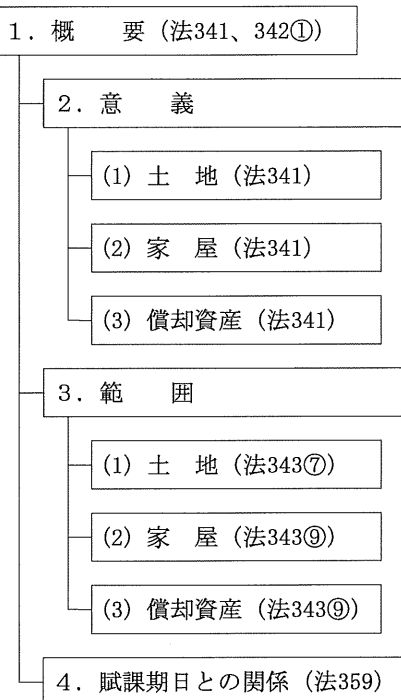
<今回の学習内容>

第1回講義 使用ページ
テーマ2～21

1 - 1

課税客体

1 理論構成



2 理論解説

1. 概要 (法341、342①)

固定資産税の課税客体は、固定資産である。固定資産とは、土地、家屋及び償却資産を総称するものである。

課税客体とは、課税の対象（物）のことであり、何に対して課税を行うのかを指す。固定資産税は、「固定資産に対して課する」と規定されている。

なお、固定資産とは「土地、家屋及び償却資産を総称する」ものである。

2. 意 義 (法341)

(1) 土 地

土地とは、田、畑、宅地、塩田、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野その他の土地をいう。

固定資産税における土地は、土地の種類を列挙することで定義している。これは不動産登記規則における土地の種類の設定方とほぼ同じである。なお、土地の種類のことを「地目」という。

(2) 家 屋

家屋とは、住家、店舗、工場（発電所及び変電所を含む。）、倉庫その他の建物をいう。

固定資産税における家屋は、土地と同様に家屋の種類を列挙することで定義している。これは不動産登記規則における建物とその意義を同じくするものであるが、固定資産税における用語としては「建物」ではなく「家屋」を使用することとなる。

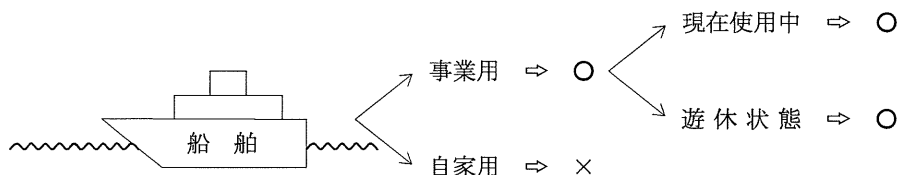
(3) 償却資産

償却資産とは、※1 土地及び家屋以外の事業の用に供することができる資産（鉱業権、漁業権、特許権その他の※4 無形減価償却資産を除く。）でその※5 減価償却額又は減価償却費が法人税法又は所得税法の規定による所得の計算上損金又は必要な経費に算入されるもののうち、法人税法又は所得税法の規定による所得の計算上、※6 少額減価償却資産又は一括償却資産の規定によってその取得価額の全部又は一部が損金又は必要な経費に算入される資産以外のもの（これに類する資産で※7 法人税又は所得税を課されない者が所有するものを含む。）をいう。

ただし、※8 自動車税の課税客体である自動車並びに軽自動車税の課税客体である原動機付自転車、軽自動車、小型特殊自動車及び二輪の小型自動車を除くものとする。

- ※1 課税客体となる「土地」及び「家屋」は、他に規定が設けられているため前提として償却資産に含めないということである。
- ※2 その資産を「事業用」で利用している場合に限るのであって、例えば自家用に利用している場合は含まれない。
- ※3 「事業の用に供する」ではなく「事業の用に供することができる」ものであるため、現在事業の用に供しているものはもとより、遊休・未稼働のものも含まれる。

<例> 船 舶



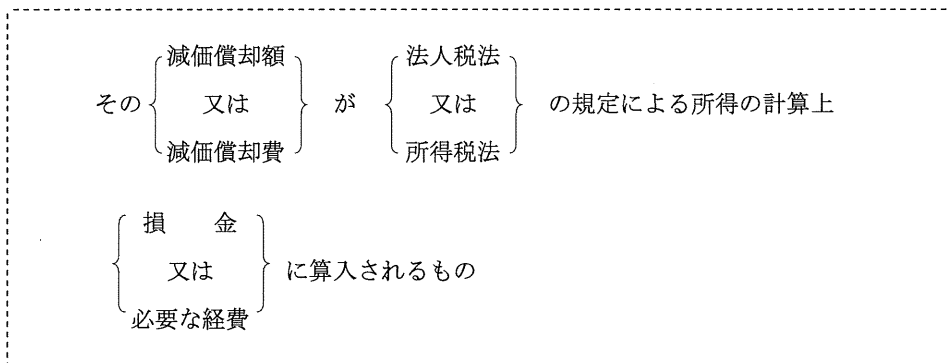
- ※4 対象となる資産は、有形減価償却資産に限られるのであって無形減価償却資産は除かれることとなる。

なお、規定では「鉱業権、漁業権、特許権」と明記されているが、これはあくまでも具体的な例示であり、他の無形減価償却資産についても同様に対象から除かれることとなる。このような列挙の方法を例示列挙という。

- ※5 法人税法又は所得税法上の減価償却の対象となる資産であることが前提とされている。固定資産税の償却資産は、単に「事業用」と規定しているため、事業を営む者であれば法人、個人の別は問われないこととなる。しかしながら、法人と個人では、その所得に対する課税の根拠となる法律が異なることから、規定上は若干言い回しが異なる。

条文構成をチェック！

この条文では、事業を営む法人と個人の両方について課税の対象としている。上段の用語が法人税法に基づく規定であり、下段の用語が所得税法に基づく規定である。



また、「算入されたもの」ではなく「算入されるもの」であるため、現実に算入されているものだけに限られるのではなく、現に算入されていないもの（例えば赤字法人が減価償却を行わなかった場合など）であっても、その資産の性質上、算入されるべきものであれば償却資産に含まれる。

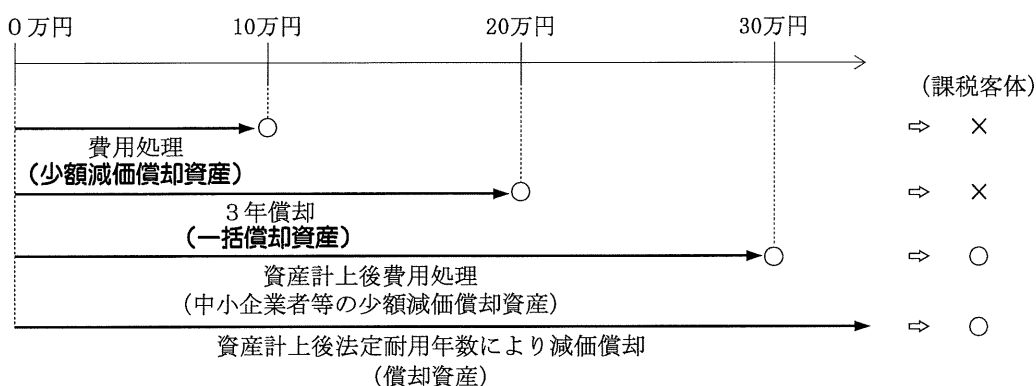
※6 下記の少額減価償却資産又は一括償却資産の規定の適用を受けた資産については償却資産に含まれない。なお、これらの規定の適用を受けるか否かの選択は事業者が行うこととなる。

㊦ 少額減価償却資産 … 使用可能期間1年未満又は取得価額10万円未満でその取得価額の全部が損金又は必要な経費に算入されたもの

㊧ 一括償却資産 … 取得価額20万円未満で、一括償却の規定により、取得価額の一部が損金又は必要な経費に算入されたもの

※ 中小企業者等の少額減価償却資産の特例の適用を受けるものは課税客体に含まれる。

中小企業者等の少額減価償却資産 … 中小企業者等の取得した償却資産のうち、取得価額30万円未満でその取得価額の全部が損金又は必要な経費に算入されたもの



解説 少額減価償却資産又は一括償却資産の考え方

20万円未満の資産を購入した場合は、事業者の選択により課税客体に該当する場合と該当しない場合に区分される。

【具体例】

現金18万円で購入した。

《ケース①》資産として計上することを選択した。

⇒課税客体に該当する。

《ケース②》一括償却資産の適用を受けることを選択した。

⇒課税客体に該当しない。

《ケース③》中小企業者等の少額減価償却資産の特例の適用を受けることを選択した。

⇒課税客体に該当する。

- ※7 法人税又は所得税を課されない者とは、例えば日本政策金融公庫や日本放送協会（NHK）をいい、法人税が非課税である以上、法人税法上の所得計算が不要であるため、その資産の減価償却額を損金に算入するということはないが、これらの者の所有する資産であっても、その資産の本質において減価償却額又は減価償却費が損金又は必要な経費に算入されるものに該当すれば、固定資産税の課税客体となるものである。
- ※8 地方税の税目である自動車税及び軽自動車税との二重課税を防ぐため自動車税及び軽自動車税の課税客体は除くものとされている。なお、自動車税の課税客体は自動車のみであり、軽自動車税の課税客体は原動機付自転車、軽自動車、小型特殊自動車及び二輪の小型自動車の4種類のみである。このように該当するすべての項目を列挙する方法を限定列挙という。

3. 範 囲 (法343⑦⑨)

(1) 土 地

※1 ① 公有水面の埋立地等

公有水面の埋立地等で工作物を設置し、その他土地を使用する場合と同様の状態で使用されているもの（工事に關して使用されているものを除く。）については、その使用されている部分を土地とみなして、課税客体とすることができる。

※2 ② 立木、菜草等

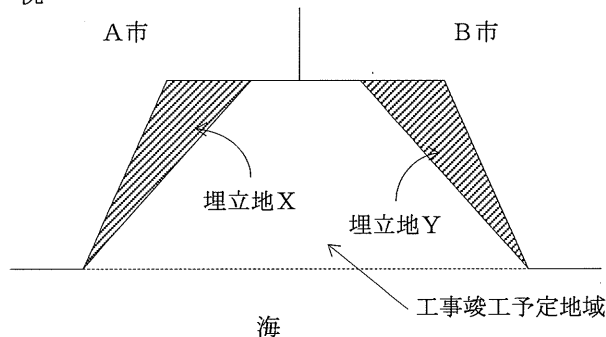
固定資産税の課税客体となる土地とは、田、畑、宅地、山林等の土地それ自体をいうのであって、土地に定着する立木、菜草等は、課税客体に含まれない。

※1 公有水面（海）の埋立てについては、部分的に埋立てがなされていても、埋立の竣工認可（工事完了の認可）があるまでは、法律上はあくまでも土地ではなく海である。したがって、部分的に埋立てが完了した埋立地は、現実的にはすでに土地ではあるが、工事が全部完了していないため、法律上は、土地ではない。これでは固定資産税の課税客体には該当せず、課税することはできなくなってしまう。

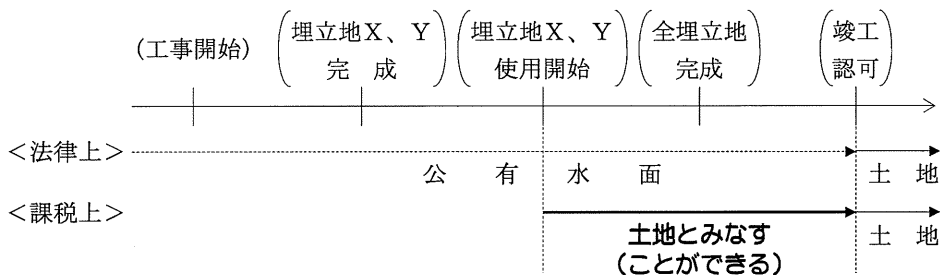
そこで、課税の公平を期するため、たとえ、埋立ての竣工認可前であっても、すでに土地として使用されている部分については、土地とみなして、固定資産税を課税できるものとされている。

<例> 公有水面の埋立地

① 状 況



② 課 税（埋立地X、Y部分）



- ※2 固定資産税の課税客体となる土地とは田、畑、宅地、山林等の土地それ自体をいうのであって、土地に定着する立木、菜草等は含まない。したがって、土地の評価にあたっては、立木、菜草等の価格をあわせて土地の価格とすることはできないことになる。

(2) 家 屋

① 特定附帯設備

家屋の附帯設備であって、当該家屋の所有者以外の者がその事業の用に供するため取り付けたものであり、かつ、当該家屋に付合したことにより当該家屋の所有者が所有することとなったもの（以下「^{※1}特定附帯設備」という。）については、当該取り付けた者の事業の用に供することができる資産である場合に限り、^{※2}当該特定附帯設備のうち家屋に属する部分は家屋以外の資産とみなして、固定資産税を課することが^{※3}できる。

② ^{※4}簡易建築物

鶏舎、豚舎、堆肥舎等は構造、規模等の簡易なものが多く、社会通念上家屋と認められないものがほとんどであるため、これらについては原則として課税客体に含まれない。

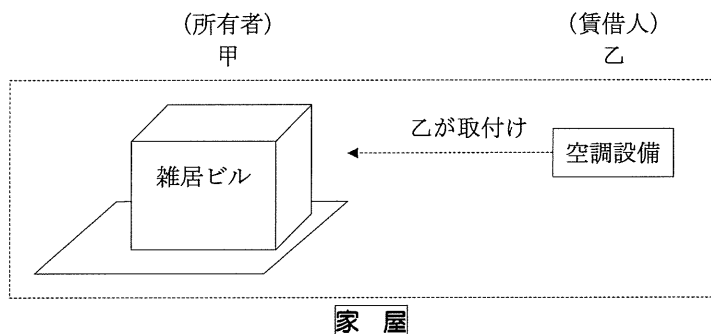
- ※1 特定附帯設備とは、以下の事項を満たすものをいう。

- ① 家屋の附帯設備
- ② 当該家屋の所有者以外の者がその事業の用に供するため取り付けたもの
- ③ 当該家屋に付合したことにより当該家屋の所有者が所有することとなったもの

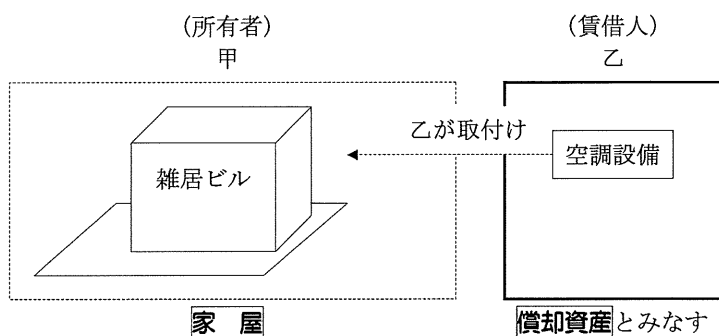
- ※2 テナント等の家屋の所有者以外の者が取り付けた附帯設備については、家屋に付合している場合、民法上はその所有権が家屋の所有者に帰属するため家屋として課税されることになる。

ただし、当該附帯設備を利用し、収益するのは家屋の所有者でなく、当該附帯設備を取り付けた者であり、法人税法上も、当該附帯設備に要した経費は取り付けた者の費用として計上されること等の理由から当該附帯設備を取り付けた者の「償却資産」とみなして課税することができるとされている。

<原則>



<特例>



※3 市町村が特例規定を適用する旨の条例を定めることが条件であるため、容認規定である。

⑦ 参 考 附 合 (民法242)

不動産の所有者は其不動産の従として之に附合したる物の所有権を取得す但権原に因りて其物を附属せしめたる他人の権利を妨けず

※4 構造、規模等の簡易なものが多い鶏舎、豚舎、堆肥舎等については、社会通念上家屋と認められないものがほとんどであるため、原則として課税客体とはしないこととされている。

(3) 償却資産

① 特定附帯設備

家屋参照

※1

② 遊休・未稼働資産

「事業の用に供することができる」とは、現在事業の用に供しているものはもとより、遊休、未稼働のものも含まれる趣旨であるが、いわゆる貯蔵品とみられるものは、棚卸資産に該当するので、課税客体に含まれない。

※2

③ 減価償却資産との違い

固定資産税の課税客体である償却資産とは、法人税法又は所得税法における減価償却資産のうち家屋及び無形固定資産以外の資産をいうものであり、減価償却額又は減価償却費が、現実に必ずしも所得の計算上損金又は必要な経費に算入されていることは要しないのであって、当該資産の性質上損金又は必要な経費に算入されるべきものであれば足りる。

※3

④ 牛馬等

牛、馬、果樹その他の生物は、これらの資産の性質にかんがみ、課税客体に含まれない。

※4

⑤ 簿外資産

簿外資産も事業の用に供し得るものについては、課税客体に含まれる。

※5

⑥ 建設中仮勘定

建設中仮勘定において経理されているものであっても、その一部が賦課期日までに完成し、事業の用に供されているものは、課税客体に含まれる。

※6

⑦ リース資産

リース資産にあつては、当該リース資産の所有者が当該リース資産を取得した際における取得価額が20万円未満のものは課税客体に含まれない。

※1 遊休又は未稼働の状態にある資産であっても、事業の用に供する目的をもって所有され、事業の用に供し得る資産であれば、償却資産に含まれる。ただし、貯蔵品（例：除却固定資産）となるものは、棚卸資産に該当するため含まれない。

※2 減価償却額などとして現実に損金などに算入していなくても、その資産の性質上、算入されるべきものであれば償却資産に含まれる。

※3 牛、馬等の生物は、法人税法又は所得税法では減価償却資産に該当するが、固定資産税では償却資産に含まれない。

※4 帳簿に記載されていない簿外資産は、当然減価償却を行うことはないが、事業の用に供することができるものであれば、償却資産に含まれる。

※5 機械等について未完成のため、建設中仮勘定で経理されていたものについては、全部が完成するまでは家屋として課税客体とすることができない。しかし一部が完成し、事業の用に供されているものは、償却資産に含まれる。

※6 リース資産についても、少額減価償却資産及び一括償却資産の取扱いに合わせて、取得価額20万円未満のものについては、課税客体から除くこととしている。

4. 賦課期日との関係 (法359)

※1
固定資産税においては、賦課期日の現況により課税要件が確定することとされている。したがって、※2
当該年度の賦課期日において、固定資産として現実に所在する
ものが課税客体となる。

* 固定資産税の賦課期日は、当該年度の初日の属する年の1月1日とする。

※1 賦課期日とは、課税客体も含めた課税要件を確定させる基準日であり、当該年度の賦課期日において土地、家屋及び償却資産として現実に所在するものが、課税客体となる。

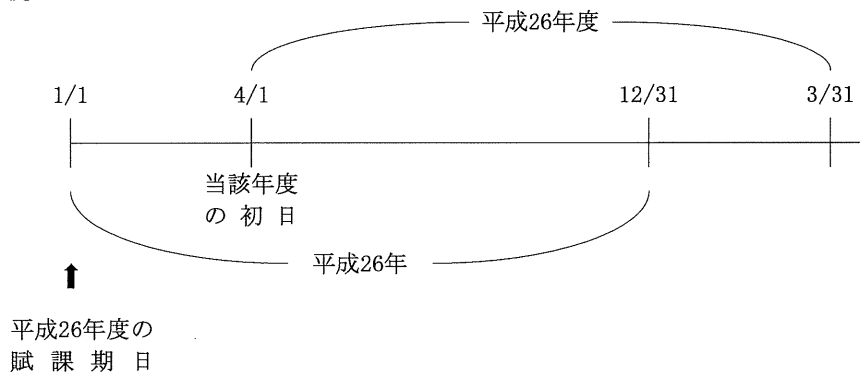
なお、固定資産税の賦課期日は、「当該年度の初日の属する年の1月1日」と規定されており、例えば平成26年度（平成26年4月1日～平成27年3月31日）の賦課期日は平成26年1月1日となる。

解説 「年度」と「年」の違い

「年度」 … 4月1日から3月31日までの1年間

「年」 … 1月1日から12月31日までの1年間

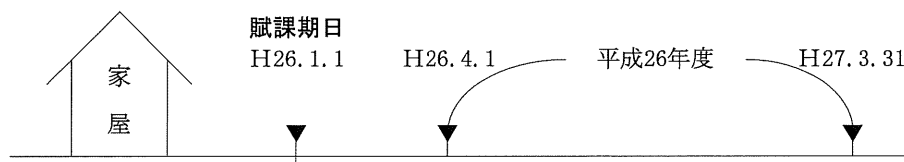
<例>



※2 当該年度の賦課期日において土地、家屋及び償却資産として現実に所在するものが、課税客体となる。

(1) 平成26年度から課税客体となる場合

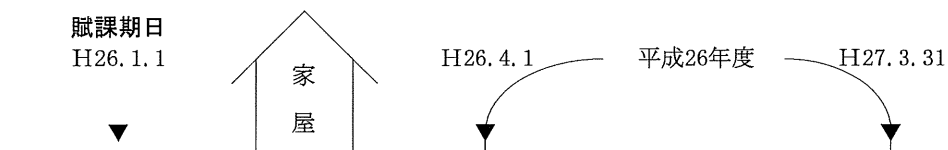
H25. 11. 8建築



上記の場合、平成26年度の賦課期日（平成26年1月1日）に家屋が存在するため、平成26年度において課税客体となる。したがって、平成26年度分から固定資産税が課税される。

(2) 平成26年度は課税客体とならない場合

H26. 2. 5建築



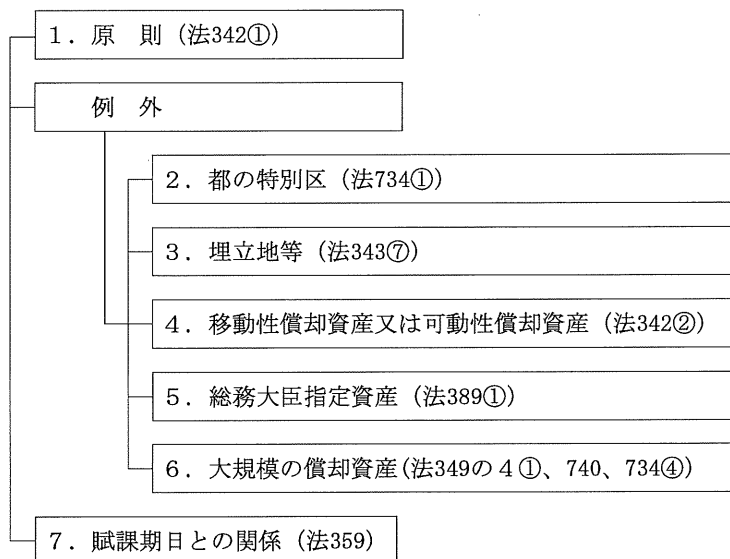
上記の場合、平成26年度の賦課期日（平成26年1月1日）に家屋が存在しない（建築されていない）ため、たとえ平成26年度中において存在しても、平成26年度において課税客体とはならない。したがって、平成26年度分は固定資産税が課税されない。

<MEMO>

1-2

課税団体

1 理論構成



2 理論解説

1. 原則 (法342①)

固定資産税は固定資産に対し、当該固定資産所在の市町村において課する。
したがって、原則として、固定資産の所在市町村が課税団体となる。

所得税や法人税などの国税については、国が課税権を有することとなるのであるが、地方税については、どこが課税権を有することとなるかを明確にする必要がある。これを課税団体という。

「固定資産税は当該固定資産所在の市町村において課する」とされているのは、当該固定資産がその市町村に所在することによってその市町村の行政サービスの恩恵を受けることになるため、その受益の度合に対応して相応の負担を負うべきであるという、応益負担的な考え方に基づくものである。

2. 例 外

(1) 都の特別区（法734①）

東京都の特別区の存する区域については、都が固定資産税を課する。

東京都の特別区（23区）については、市町村がおかれておらず、都と特別区が他の地域の道府県及び市町村の行う行政を担当しているため、地方税法上は、道府県税を都が、市町村税を特別区が課税することとされている。（法1②）

ただし、固定資産税については、特例が定められており、特別区に存する固定資産に対しては、都が固定資産税を課税するものとされている。

総 則（法1②） … 特別区
固定資産税の特例（法734①） … 都

(2) 埋立地等（法343⑦）

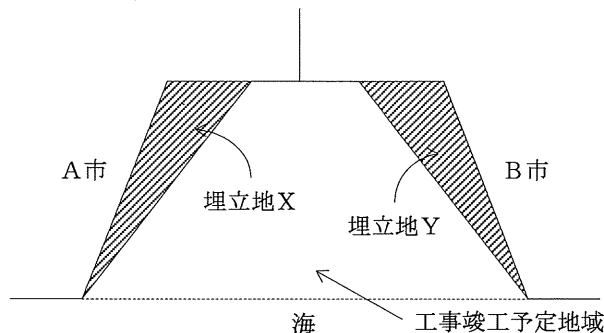
公有水面の埋立地等で土地とみなされ固定資産税が課税される埋立地等については、当該埋立地等が隣接する土地の所在する市町村をもって、当該埋立地等が所在する市町村とみなす。

したがって、埋立地等が隣接する土地の所在市町村が課税団体となる。

公有水面の埋立地等については、「課税客体」で学習した通り、たとえ竣工認可前であっても、すでに土地として使用されている部分については、土地とみなして、固定資産税を課税できるものとされている。

この場合において、その課税団体については「埋立地等が隣接する土地の所在市町村」となる。

<例> 公有水面の埋立地



上記の場合、埋立地Xについては、当該埋立地等が隣接する土地の所在市町村がA市であるため、A市が課税団体となり、埋立地Yについては、当該埋立地等が隣接する土地の所在市町村がB市であるため、B市が課税団体となる。

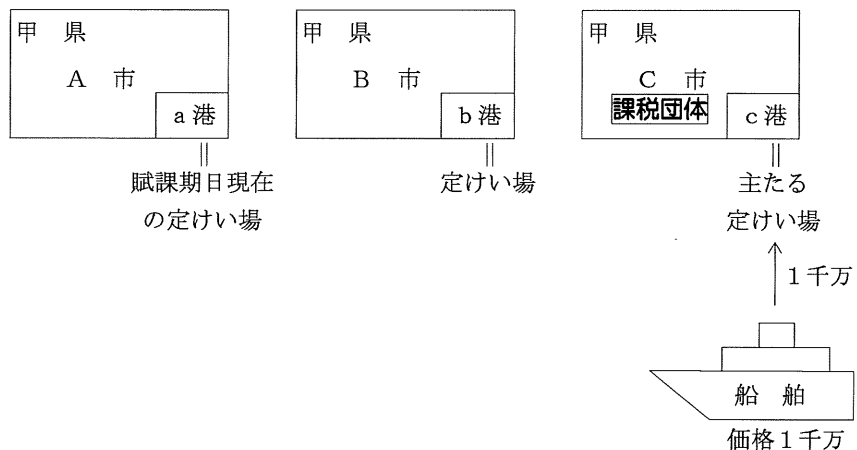
(3) 移動性償却資産又は可動性償却資産（法342②）

償却資産のうち船舶、車両その他これらに類する物件については、下記の(4)の適用がある場合を除き、その^{※1}主たる定けい場又は定置場所在の市町村を当該固定資産所在の市町村とし、船舶についてその主たる定けい場が不明である場合においては、^{※2}定けい場所在の市町村で船籍港があるものを主たる定けい場所在の市町村とみなす。

したがって、その主たる定けい場又は定置場所在の市町村が課税団体となる。

船舶、車両その他これらに類する物件（移動性償却資産又は可動性償却資産）については、賦課期日現在の現況により課税団体を判断することが適当でないため、その主たる定けい場（不明である場合には、定けい場所在の市町村で船籍港があるもの）又は定置場所在の市町村を課税団体とすることとされている。

<例> 船 舶（(4)の適用を受けないもの）



上記の場合、賦課期日現在の定けい場はa港であるが、A市が課税したのでは不合理であるため、主たる定けい場であるc港が所在するC市において固定資産税を課することとなる。

※1 主たる定けい場＝船舶の定けい場（港）のうちその主要なものをいい、船舶の在泊時間の長短、入港回数等に基づいて、本拠地と認定されるべき港をいう。

主たる定置場＝車両や建設用機械等が通常定置される場所をいい、一般的には当該車両等が運行され移動される際の本拠地的な場所をいう。

※2 船舶の所有者が、船舶登記規則の定めるところによって船舶登記をするとともに、船舶法の定めるところによって船舶原簿に登録し、船舶国籍証書の交付を受ける地に所在する港をいう。

参 考 移動性償却資産・可動性償却資産

移動性償却資産とは、船舶、車両等自力によって移動することのできる資産をいう。

可動性償却資産とは、建設用機械等、他の機械力その他によって移動させることができ、かつ工事現場等の移動に伴って移動するものをいう。

(4) 総務大臣指定資産（法389①）

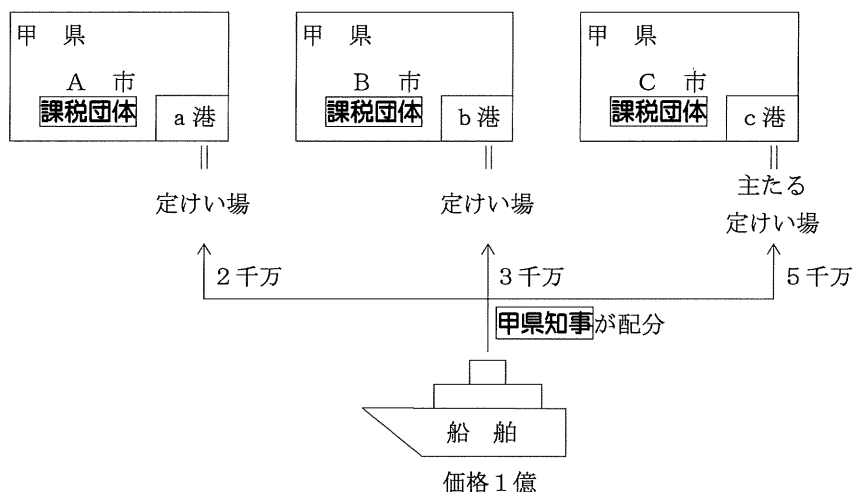
次に掲げる固定資産については、道府県知事又は総務大臣が評価を行った後、その固定資産が所在するものとされる市町村及びその価格等を決定し、当該市町村にその決定した価格等を配分することとされており、その価格等の配分を受けた市町村が課税団体となる。

- * (1) 総務省令で定める船舶、車両その他の移動性償却資産又は可動性償却資産で、
二以上の市町村にわたって使用されるもののうち総務大臣が指定するもの
- (2) 鉄道、軌道、発電、送電、配電若しくは電気通信の用に供する固定資産又は
二以上の市町村にわたって所在する固定資産で、その全体を一の固定資産として評価しなければ適正な評価ができないと認められるもののうち総務大臣が指定するもの

固定資産税は市町村税であるため、通常、市町村において課税の基礎となる固定資産の評価・価格等の決定が行われるが、総務大臣指定資産に該当する場合には、道府県知事又は総務大臣が評価、価格等を決定し、これを市町村に配分することとしている。

したがって、総務大臣指定資産に該当する場合には、道府県知事又は総務大臣から価格等の配分を受けた市町村が課税団体となる。

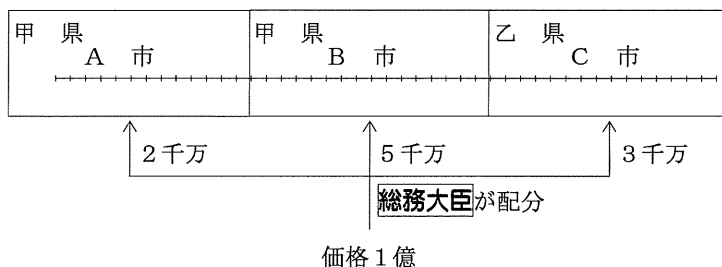
＜例＞ 総トン数500トン以上の船舶



船舶については、移動性償却資産に該当するので、主たる定けい場所在の市町村（Ｃ市）のみが課税団体となるのが原則である。

しかし、総トン数500トン以上のような大きな船舶の場合、A市・B市も定けい場（港）の整備等の負担が大きくなるので、主たる定けい場所在の市町村（C市）のみが税収を独占するのではなく、甲県知事が船舶の価格等を決定し、A市・B市・C市に配分することにより、A市・B市においても、固定資産税収入が得られるようにしたものである。

＜例＞ 鉄道業における線路等



鉄道業における線路等については、いくつもの市町村にまたがって所在しているが、固定資産税の課税の原則では、市町村ごとに固定資産の評価をし、価格等を決定して課税を行うことになっているので、A市に所在する線路等はA市が、B市に所在するものはB市が、C市に所在するものはC市が評価し、価格等を決定するのが原則である。しかし、このような資産の場合、一の固定資産を分割して評価しても適切な評価ができないので、総務大臣（甲県及び乙県にまたがっているため道府県知事ではない。）が価格等を決定し、A市・B市・C市に配分することによって、評価を適切なものとしている。

参 考 総務大臣指定資産

(1) 第1号に掲げる償却資産として、総務大臣によって指定されているもの（第1号資産）

- ① 船舶（原則として、総トン数500トン以上のもの）
- ② 地方鉄軌道事業の用に供する車両
- ③ 索道事業の用に供する搬器
- ④ 航空機（定期航空運送事業用のもの）

(2) 第2号に掲げる固定資産として、総務大臣によって指定されているもの（第2号資産）

- ① 地方鉄軌道事業の用に供する償却資産（車両を除く。）
- ② ガスの用に供する償却資産（ガス導管、整圧器及びガスメーター）
- ③ 電気事業の用に供する償却資産
- ④ 索道事業の用に供する償却資産（搬器を除く。）
- ⑤ 道路事業の用に供する償却資産
- ⑥ 通信事業の用に供する償却資産
- ⑦ 天然ガスの採取及び輸送事業の用に供する償却資産
- ⑧ 水道又は工業水道の用に供する償却資産
- ⑨ その他の償却資産

留意点

第1号資産の定義では「償却資産」とされているのに対して、第2号資産の定義では「固定資産」とされているため、総務大臣指定資産に該当する資産として理論的には償却資産だけでなく土地、家屋も考えられる。ただし、実際に指定がされているのは償却資産だけであるため、土地や家屋に限定された問題の場合には、総務大臣指定資産は優先的に解答すべき項目ではない。

(5) 大規模の償却資産（法349の4①、740、734④）

市町村は、大規模の償却資産に対しては、課税定額までを課税標準として固定資産税を課する。また、市町村の課税定額を超える部分の金額については、当該市町村を包括する道府県の普通税として固定資産税を課する。

したがって、大規模の償却資産については、その所在市町村が課税団体となるほか、それを包括する道府県も課税団体となる。

※1
なお、大規模の償却資産に対する市町村の課税制限は、東京都の特別区及び地方自治法に規定する指定都市については適用されない。

※2
＊ 大規模の償却資産とは、一の納税義務者が所有する償却資産で、その価額の合計額が市町村の人口段階に応じて法定されている金額を超えるものをいう。

特定の市町村に税源が偏在することを避けるため、一の納税義務者の所有する償却資産について、課税定額（その市町村での課税できる限度）を定め、その限度を超えたものについては、道府県が課税しようというものである。

※1 大規模の償却資産に対する市町村の課税制限の制度は、東京都の特別区及び地方自治法に規定する指定都市（政令指定都市）については適用されない。これは、東京都の特別区は都が固定資産税を課することとされており、また、政令指定都市についても、行政権能、財政需要等の観点から、この規定の適用をしないものとされているためである。

※2 大規模の償却資産とは、一の償却資産を指すのではなく、一の納税義務者が所有している償却資産すべての価額の合計額が法定金額を超える場合のそのすべての償却資産を指すものである。

<例> 人口25万人の甲県乙市

A社所有の償却資産の
価額の合計額 50億円

超える部分 10億円 課税定額 40億円	包括道府県が課税団体 所在市町村が課税団体
---	--

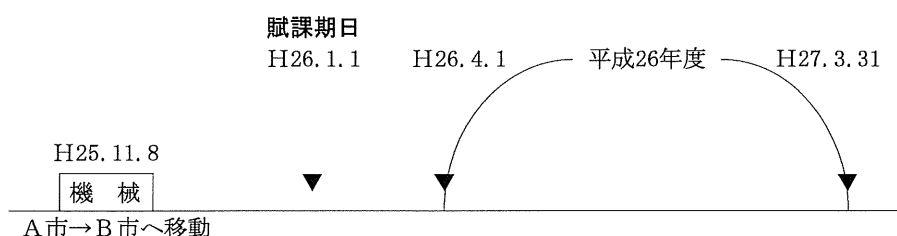
3. 賦課期日との関係（法359）

固定資産税においては、賦課期日の現況により課税要件が確定することとされている。したがって、当該年度の賦課期日において、固定資産が所在している市町村が課税団体となる。

＊ 固定資産税の賦課期日は、当該年度の初日の属する年の1月1日とする。

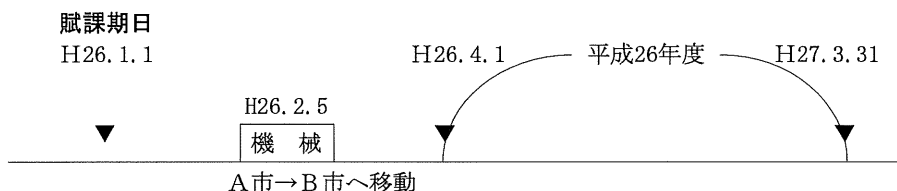
賦課期日（当該年度の初日の属する年の1月1日）は、課税要件を確定させる基準日である。したがって、課税団体についても、賦課期日現在の現況により確定する。すなわち、当該年度の賦課期日において固定資産が所在している市町村が課税団体となるのである。

(1) 平成26年度分について、B市が課税団体となる場合



上記の場合、平成26年1月1日においてB市に所在するため、平成26年度分の固定資産税の課税団体はB市となる。

(2) 平成26年度分について、A市が課税団体となる場合



上記の場合、平成26年1月1日においてA市に所在するため、平成26年度分の固定資産税の課税団体はA市となる。

テキスト

<今回の学習内容>

第1回講義 使用ページ
P 1 ~ 42

テーマ 2 各用途の計算

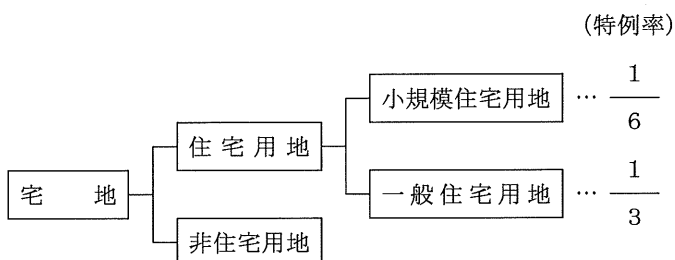
項 目 及 び 内 容	重要度
2－1 住宅用地の判定	
1 宅地の分類	☆
2 家屋の種類	☆
3 居住部分の割合	☆☆☆
4 別荘の判定	☆☆
2－2 住宅用地の面積	
1 10倍判定	☆
2 居住部分の割合に応じた率	☆☆☆
3 住宅用地の面積	☆
2－3 小規模住宅用地の面積	
1 200㎡判定	☆
2 住居の数による判定	☆☆☆
2－4 各用途の確定	
各用途	☆
2－5 各用途の特殊計算	
1 1筆の土地の上に2以上の家屋が建っている場合	☆
2 2筆以上の土地の上に1の家屋が建っている場合	☆

2-1 住宅用地の判定

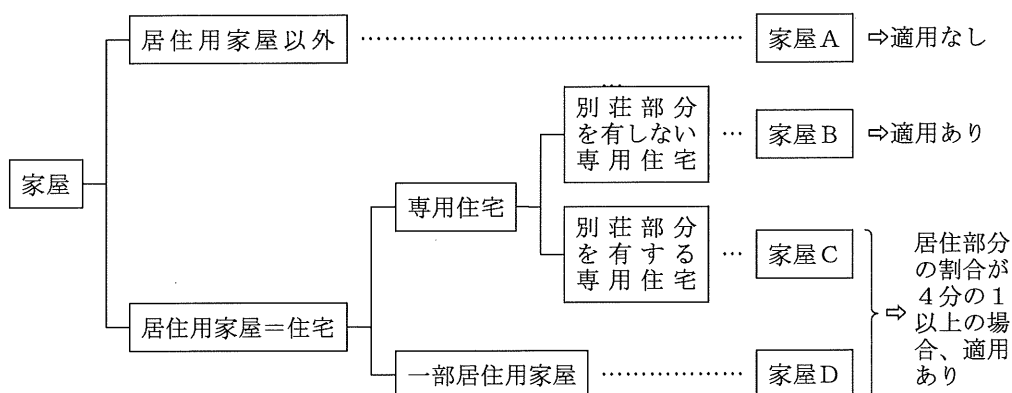


ポイント整理

1 宅地の分類



2 家屋の種類



3 居住部分の割合

$$\text{居住部分の割合} = \frac{\text{居住部分(別荘を除く)の床面積} + \text{共用部分の床面積} \times \frac{\text{居住部分(別荘を除く)の床面積}}{\text{共用部分を除く家屋の床面積}}}{\text{家屋の総床面積(共用部分を含む)}} \geq \frac{1}{4}$$

※ 共用部分が算入済みの場合は、共用部分の按分は不要

4 別荘の判定

次の2要件のいずれも満たすもの

- ① 毎月1日以上居住の用に供するもの以外のもの
- ② 専ら保養の用に供するもの

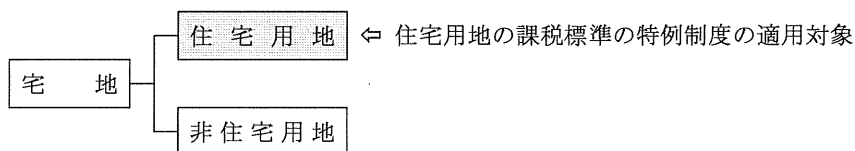
⇒

次の項目から除外する

- ① 居住部分の床面積
- ② 住居の数(全部別荘の場合)

1 宅地の分類

宅地のうち住宅用地については、住宅政策の見地から税負担を軽減する住宅用地の課税標準の特例制度が設けられている。そのため、宅地を住宅用地と非住宅用地（住宅用地以外）に区分する必要がある。



2 家屋の種類の判定

住宅用地とは、人の居住の用に供する家屋の敷地のことであり、住宅用地の課税標準の特例の適用があるかどうかは、その宅地の上に建っている家屋の種類に応じて判定する。なお、家屋の種類は、下記の4種類に区分される。

- | | | |
|-------------------|-------|---------------------------------------|
| (1) 居住用家屋以外 | (家屋A) | ⇒ 適用なし |
| (2) 別荘部分を有しない専用住宅 | (家屋B) | ⇒ 適用あり |
| (3) 別荘部分を有する専用住宅 | (家屋C) | } 居住部分の割合 $\geq \frac{1}{4}$ の場合、適用あり |
| (4) 一部居住用家屋 | (家屋D) | |

3 居住部分の割合

居住部分の割合とは、家屋の総床面積に占める居住部分の床面積の割合をいう。上記2(3)及び(4)の家屋については、居住部分の割合が**4分の1以上**の場合に限り特例の適用がある。

居住部分の割合を計算する際、共同住宅、区分所有家屋（いわゆる分譲マンション）において共用部分（階段、ろうか等）がある場合には、居住部分の床面積に按分して算入する。



留意点 居住部分の範囲

居住部分の割合を計算する際、算式の分子の居住部分には別荘部分を含めない。

4 別荘の判定

別荘とは、次の2つの要件を満たすものをいう。

- ① 毎月1日以上居住の用に供するもの以外のもの
- ② 専ら保養の用に供するもの



留意点 別荘部分の取扱い

原則として、別荘部分は居住用には含めず、居住用以外（事務所用や店舗用と同様）として取扱う。

5 区画の取扱い（併用区画）

併用区画については、居住部分の割合を計算する際、居住の用に供している部分の床面積のみを居住部分の床面積に算入する。

設 例

次の区画について、別荘に該当するか判定しなさい。

(1)

A 居住用 100㎡

Aが年に4日程度居住し、専ら保養の用に供している。

(2)

B 居住用 100㎡

Bが近隣の職場に勤務するため2ヵ月に1日程度居住の用に供している。

(3)

C 居住用 100㎡

Cが毎月2日程度居住し、専ら保養の用に供している。

解 説

- (1) 区画A … 別荘に該当する。
- (2) 区画B … 別荘に該当しない。(専ら保養の用に供しているものではないため)
- (3) 区画C … 別荘に該当しない。(毎月1日以上居住の用に供しているため)

2-2 住宅用地の面積



ポイント整理

1 10倍判定

$$\left. \begin{array}{l} \text{家屋の総床面積} \times 10 \\ \text{土 地 の 面 積} \end{array} \right\} \text{いずれか小さい方の面積}$$

2 居住部分の割合に応じた率

家 屋	居 住 部 分 の 割 合	率
下 記 以 外	$\frac{1}{4}$ 以上 $\frac{1}{2}$ 未満	0.5
	$\frac{1}{2}$ 以上	1.0
地上階数5以上の耐火建築物	$\frac{1}{4}$ 以上 $\frac{1}{2}$ 未満	0.5
	$\frac{1}{2}$ 以上 $\frac{3}{4}$ 未満	0.75
	$\frac{3}{4}$ 以上	1.0

※ 耐火建築物とは、主要構造部を耐火構造とした建築物をいう。

※ 準耐火建築物とは、主要構造部を準耐火構造とした建築物をいう。

※ 木造家屋とは、主要構造部を木造とした建築物で耐火建築物及び準耐火建築物以外のものをいう。

※ 地上階数とは、当該建築物の階数から地階の階数を控除した階数をいう。

3 住宅用地の面積

- (1) 別荘部分を有しない専用住宅（家屋B）

10倍判定によ
り求めた面積

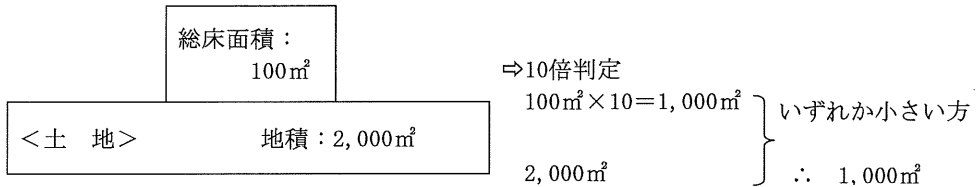
- (2) 別荘部分を有する専用住宅（家屋C）、一部居住用家屋（家屋D）

10倍判定によ り求めた面積	×	居住部分の割 合に応じた率
-------------------	---	------------------

1 10倍判定

家屋の敷地として認められるのは、家屋の総床面積の10倍までとされているため、家屋の総床面積の10倍相当と土地の面積とを比較して、いずれか小さい方を選択する。

(例) <家 屋>



上記の例の場合、住宅用地の面積を計算するときの家屋の敷地として認められる部分は、地積2,000㎡のうち1,000㎡までということになる。

2 居住部分の割合に応じた率

別荘部分を有する専用住宅（家屋C）及び一部居住用家屋（家屋D）については、居住部分の割合に応じた率を求める。



留意点 居住部分の割合に応じた率

耐火建築物の場合、その家屋の地上階数が4以下であるか、5以上であるかにより区別される。地上階数とは、当該建築物の階数から地階の階数を控除した階数をいう。

3 住宅用地の面積

別荘部分を有しない専用住宅（家屋B）の場合、10倍判定の結果が住宅用地の面積となり、別荘部分を有する専用住宅（家屋C）及び一部居住用家屋（家屋D）の場合、10倍判定の結果に居住部分の割合に応じた率を乗じた面積が住宅用地の面積となる。



設 例

次の土地について、住宅用地の面積を求めなさい。

<ケース 1>

居 住 用	200m ²
居 住 用	200m ²

- ・ 木造 2 階建の専用住宅である。

- ・ 敷 地 1,200m²

<ケース 2>

事務所用	200m ²
居 住 用	200m ²
居 住 用	200m ²
居 住 用	200m ²
事務所用	200m ²

- ・ 主要構造部を耐火構造とした地上 4 階、地下 1 階の建物である。

- ・ 敷 地 1,500m²

<ケース 3>

居 住 用	180m ²
居 住 用	180m ²
居 住 用	180m ²
事務所用	180m ²
店 舗 用	180m ²

- ・ 主要構造部を準耐火構造とした 5 階建の建物である。

- ・ 敷 地 2,000m²



解 説

<ケース 1>

別荘部分を有しない専用住宅であるため、10倍判定の結果が住宅用地の面積となる。

(1) 住宅用地の判定

別荘部分を有しない専用住宅 ∴ 住宅用地の特例がある。

(2) 住宅用地の面積

$400\text{m}^2 \times 10 \geq 1,200\text{m}^2$ ∴ $1,200\text{m}^2$

<ケース 2>

一部居住用家屋であるため、10倍判定の結果に居住部分の割合に応じた率を乗じて住宅用地の面積を計算する。なお、居住部分の割合に応じた率は、地上階数4階の家屋であるため、1.0となる。

(1) 住宅用地の判定

- ① 一部居住用家屋
- ② 居住部分の割合

$$\frac{600\text{m}^2}{1,000\text{m}^2} (0.6) \geq \frac{1}{4}$$

∴ 住宅用地の特例がある。

(2) 住宅用地の面積

- ① $1,000\text{m}^2 \times 10 \geq 1,500\text{m}^2 \quad \therefore 1,500\text{m}^2$
- ② $\frac{1}{2} \leq 0.6 \quad \therefore 1.0$
- ③ $① \times ② = 1,500\text{m}^2$

<ケース 3>

準耐火建築物であるため、居住部分の割合に応じた率は1.0となる。

(1) 住宅用地の判定

- ① 一部居住用家屋
- ② 居住部分の割合

$$\frac{540\text{m}^2}{900\text{m}^2} (0.6) \geq \frac{1}{4}$$

∴ 住宅用地の特例がある。

(2) 住宅用地の面積

- ① $900\text{m}^2 \times 10 \geq 2,000\text{m}^2 \quad \therefore 2,000\text{m}^2$
- ② $\frac{1}{2} \leq 0.6 \quad \therefore 1.0$
- ③ $① \times ② = 2,000\text{m}^2$

<MEMO>

2-3 小規模住宅用地の面積



ポイント整理

1 200㎡判定

住宅用地の面積 $\leq 200\text{㎡}$ → 住宅用地のすべてが小規模住宅用地

住宅用地の面積 $> 200\text{㎡}$ → 住居の数による判定へ

2 住居の数による判定

(1) 判定

- ① $\frac{\text{住宅用地の面積}}{\text{住居の数}} \leq 200\text{㎡} \Rightarrow$ 住宅用地のすべてが小規模住宅用地
- ② $\frac{\text{住宅用地の面積}}{\text{住居の数}} > 200\text{㎡} \Rightarrow$ 「 $200\text{㎡} \times \text{住居の数}$ 」が小規模住宅用地

(2) 住居の数

一戸建て住宅 —— 1戸

共同住宅 —— 居住用の区画の数（全部が別荘用のものを除く）

1 200㎡判定

住宅用地は、住民の日常生活に最小限必要と認められるもの（小規模住宅用地）とそれ以外のもの（一般住宅用地）に区分され、小規模住宅用地については、一般住宅用地よりも税負担が軽減されるように課税標準の特例率が定められている。したがって、住宅用地を小規模住宅用地と一般住宅用地に区分する必要がある。なお、小規模住宅用地は、原則として住宅用地のうち200㎡までの部分とされているため、まず住宅用地の面積と200㎡とを比較する。

2 住居の数による判定

住宅用地の面積が200㎡を超えている場合には、住居の数による判定を行う。

住居とは、「家屋のうち人の居住の用に供するために独立的に区画された部分又はその一部であり、その全部が別荘の用に供されているものを除く。」とされており、住居の数は、具体的には次のとおり数える。

(1) 一戸建て住宅 ⇨ 1

(2) 共同住宅（アパート、マンション） ⇨ 居住用の区画の数



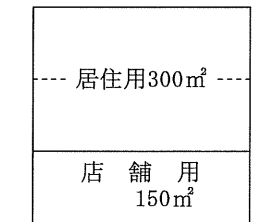
留意点 別荘部分の取扱い

その全部が別荘の用に供されているものは、住居に該当しないため、住居の数に含めない。



設 例

次の土地について、小規模住宅用地の面積を求めなさい。



- ・ 木造一戸建て住宅（地上階数3）である。
- ・ 所有者は1階部分は店舗として、2、3階部分を自宅として使用している。
- ・ 敷地 400㎡



解 説

一戸建て住宅であるため、住居の数は1として小規模住宅用地の面積を計算する。

(1) 住宅用地の判定

- ① 一部居住用家屋
- ② 居住部分の割合

$$\frac{300\text{㎡}}{450\text{㎡}} (0.66) \geq \frac{1}{4}$$

∴ 住宅用地の特例がある。

(2) 住宅用地の面積

- ① $450\text{㎡} \times 10 \geq 400\text{㎡} \quad \therefore 400\text{㎡}$
- ② $\frac{1}{2} \leq 0.66 \quad \therefore 1.0$
- ③ $① \times ② = 400\text{㎡}$

(3) 小規模住宅用地の面積

- ① $400\text{㎡} > 200\text{㎡}$
- ② $200\text{㎡} \times 1 = 200\text{㎡}$

<MEMO>

2-4 各用途の確定



ポイント整理

■ 各用途

小規模住宅用地＝小規模住宅用地の面積

一般住宅用地＝住宅用地の面積－小規模住宅用地の面積

非住宅用地＝当該土地の面積－住宅用地の面積

1 各用途

住宅用地の判定から小規模住宅用地の面積までの計算に基づき、当該土地の各用途を計算する。



設 例

次の土地について、各用途を計算しなさい。

F	居住用	事務所用	共用部分 100㎡
	150㎡	50㎡	
E	居住用		
	200㎡		
C	居住用	D 居住用	
	150㎡	50㎡	
B	居住用		
	200㎡		
A	店舗用		
	200㎡		

(1) 主要構造部を耐火構造とした5階建の家屋であり、5つの区画から構成されている。

(2) Dは別荘の用に供している。

(3) Fは居住用と事務所用との併用である。

(4) 地積は800㎡である。



解 説

Dは別荘の用に供されているため、居住用の床面積にも、住居の数にも含まれない。Fは事務所用との併用であるため、居住用の床面積は150㎡であり、住居の数は1となる。

(1) 住宅用地の判定

① 一部居住用家屋

② 居住部分の割合

$$\frac{700\text{㎡} + 100\text{㎡} \times \frac{700\text{㎡}}{1,000\text{㎡}}}{1,100\text{㎡}} = \frac{770\text{㎡}}{1,100\text{㎡}} (0.7) \geq \frac{1}{4}$$

∴ 住宅用地の特例がある。

(2) 住宅用地の面積

① $1,100\text{㎡} \times 10 \geq 800\text{㎡}$ ∴ 800㎡

② $\frac{1}{2} \leq 0.7 < \frac{3}{4}$ ∴ 0.75

③ ① × ② = 600㎡

(3) 小規模住宅用地の面積

① $600\text{m}^2 > 200\text{m}^2$

② $\frac{600\text{m}^2}{4} \leq 200\text{m}^2 \quad \therefore 600\text{m}^2$

(4) 各用途

① 小規模住宅用地 600m^2

② 非住宅用地 $800\text{m}^2 - 600\text{m}^2 = 200\text{m}^2$

<MEMO>

2-5 各用途の特殊計算



ポイント整理

1 1筆の土地の上に2以上の家屋が建っている場合

(1) 取扱い

1筆の土地の上に2以上の家屋が建っている場合には、地積をそれぞれの家屋の敷地部分に区分した上でそれぞれの家屋に基づいて各用途を計算し、合計した面積が当該土地の各用途となる。

(2) 敷地の区分方法

- | | |
|-------------------------|-------------------------|
| ① 道路等により明確に区分することができる場合 | ⇒ 道路等により区分 |
| ② 道路等により区分することが困難な場合 | ⇒ それぞれの家屋の総床面積の比に基づいて区分 |

2 2筆以上の土地の上に1の家屋が建っている場合

(1) 取扱い

2筆以上の土地の上に1の家屋が建っている場合には、当該2筆以上の土地を1筆の土地とみなして各用途を計算し、それぞれの土地の面積の割合で按分する。

1 1筆の土地の上に2以上の家屋が建っている場合

1筆の土地の上に2以上の家屋が建っている場合には、地積をそれぞれの家屋の敷地部分に区分した上でそれぞれの家屋に基づいて各用途を計算し、合計した面積が当該土地の各用途となる。

<家屋X>		<家屋Y>	
C 居住用 200㎡		B 居住用 200㎡	C 居住用 100㎡
A 店舗用 100㎡	B 事務所用 100㎡	A 店舗用 300㎡	
地積 2,000㎡			

①区分⇒ 家屋Xの敷地相当部分（800㎡） 家屋Yの敷地相当部分（1,200㎡）

②各用途
の計算 

家屋Xにより
用途を計算

家屋Yにより
用途を計算

③合 計⇒

計合

＜敷地の区分方法＞

- ① 道路等により明確に区分することができる場合 ⇒ 道路等により区分
② 道路等により区分することが困難な場合 ⇒ それぞれの家屋の総床面積の比に基づいて区分

● 設 例

次の土地について、各用途を求めなさい。

＜家屋 X＞		＜家屋 Y＞		
D 居住用 150㎡	E 別荘用 50㎡	E 居住用 150㎡	F 居住用 150㎡	
C 居住用 200㎡		B 事務所用 100㎡	C 別荘用 100㎡	D 居住用 100㎡
A 店舗用 100㎡	B 事務所用 100㎡	A 店舗用 300㎡		

地積 2,000㎡

- (1) 家屋X及び家屋Yはともに主要構造部を耐火構造とした3階建の建物である。
- (2) 当該土地は1筆の土地であり、道路等によりそれぞれの家屋の敷地部分として明確に区分することは困難である。

解 説

1. 家屋Xの敷地の各用途

$$\text{敷地面積} = 2,000\text{m}^2 \times \frac{600\text{m}^2}{600\text{m}^2 + 900\text{m}^2} = 800\text{m}^2$$

(1) 住宅用地の判定

① 一部居住用家屋

② 居住部分の割合

$$\frac{350\text{m}^2}{600\text{m}^2} (0.58) \geq \frac{1}{4}$$

∴ 住宅用地の特例がある。

(2) 住宅用地の面積

① $600\text{m}^2 \times 10 \geq 800\text{m}^2 \quad \therefore 800\text{m}^2$

② $\frac{1}{2} \leq 0.58 \quad \therefore 1.0$

③ ①×②=800m²

(3) 小規模住宅用地の面積

① $800\text{m}^2 > 200\text{m}^2$

② $\frac{800\text{m}^2}{2} > 200\text{m}^2$

③ $200\text{m}^2 \times 2 = 400\text{m}^2$

(4) 各用途

① 小規模住宅用地 400m^2

② 一般住宅用地 $800\text{m}^2 - 400\text{m}^2 = 400\text{m}^2$

2. 家屋Yの敷地の各用途

$$\text{敷地面積} = 2,000\text{m}^2 \times \frac{900\text{m}^2}{600\text{m}^2 + 900\text{m}^2} = 1,200\text{m}^2$$

(1) 住宅用地の判定

① 一部居住用家屋

② 居住部分の割合

$$\frac{400\text{m}^2}{900\text{m}^2} (0.44) \geq \frac{1}{4}$$

∴ 住宅用地の特例がある。

(2) 住宅用地の面積

① $900\text{m}^2 \times 10 \geq 1,200\text{m}^2 \quad \therefore 1,200\text{m}^2$

② $\frac{1}{4} \leq 0.44 < \frac{1}{2} \quad \therefore 0.5$

③ ① $\times$ ② $=600\text{m}^2$

(3) 小規模住宅用地の面積

① $600\text{m}^2 > 200\text{m}^2$

② $\frac{600\text{m}^2}{3} \leq 200\text{m}^2 \quad \therefore 600\text{m}^2$

(4) 各用途

① 小規模住宅用地 600m^2

② 非住宅用地 $1,200\text{m}^2 - 600\text{m}^2 = 600\text{m}^2$

3. 全体の各用途

(1) 小規模住宅用地 $400\text{m}^2 + 600\text{m}^2 = 1,000\text{m}^2$

(2) 一般住宅用地 400m^2

(3) 非住宅用地 600m^2

2 2筆以上の土地の上に1の家屋が建っている場合

2筆以上の土地の上に1の家屋が建っている場合には、当該2筆以上の土地を1筆の土地とみなして各用途を計算し、それぞれの土地の面積の割合で按分する。

D 居住用 200㎡		共用部分 100㎡
B 居住用 150㎡	C 倉庫用 50㎡	
A 店 舗 用 200㎡		

土地X 600㎡	土地Y 1, 000㎡
-------------	----------------

①各用途
の計算

1筆の土地（地積1,600㎡）と
みなして各用途を計算



②按 分

面積比で按分



設 例

次の土地Xについて、各用途を求めなさい。

H 居 住 用 200㎡			共 用 部 分 100㎡
F 居住用 100㎡		G 居住用 100㎡	
D 別荘用 50㎡	E 居住用 150㎡		
B 居住用 150㎡		C 倉庫用 50㎡	
A 店 舗 用 200㎡			
土地X 600㎡		土地Y 1, 000㎡	

- (1) 主要構造部を耐火構造とした5階建ての建物であり、土地Xと土地Yを敷地として建てられている。



解説

1. 住宅用地の判定

(1) 一部居住用家屋

(2) 居住部分の割合

$$\frac{700\text{m}^2 + 100\text{m}^2 \times \frac{700\text{m}^2}{1,000\text{m}^2}}{1,100\text{m}^2} = \frac{770\text{m}^2}{1,100\text{m}^2} (0.7) \geq \frac{1}{4}$$

∴ 住宅用地の特例がある。

2. 住宅用地の面積

(1) $1,100\text{m}^2 \times 10 \geq 600\text{m}^2 + 1,000\text{m}^2 (=1,600\text{m}^2)$ ∴ $1,600\text{m}^2$

(2) $\frac{1}{2} \leq 0.7 < \frac{3}{4}$ ∴ 0.75

(3) $(1) \times (2) = 1,200\text{m}^2$

3. 小規模住宅用地の面積

(1) $1,200\text{m}^2 > 200\text{m}^2$

(2) $\frac{1,200\text{m}^2}{5} > 200\text{m}^2$

(3) $200\text{m}^2 \times 5 = 1,000\text{m}^2$

4. 各用途

(1) 小規模住宅用地 $1,000\text{m}^2$

(2) 一般住宅用地 $1,200\text{m}^2 - 1,000\text{m}^2 = 200\text{m}^2$

(3) 非住宅用地 $1,600\text{m}^2 - 1,200\text{m}^2 = 400\text{m}^2$

5. 土地X

$$\left. \begin{array}{ll} (1) \text{ 小規模住宅用地} & 1,000\text{m}^2 \\ (2) \text{ 一般住宅用地} & 200\text{m}^2 \\ (3) \text{ 非住宅用地} & 400\text{m}^2 \end{array} \right\} \times \frac{600\text{m}^2}{1,600\text{m}^2} = \begin{array}{l} 375\text{m}^2 \\ 75\text{m}^2 \\ 150\text{m}^2 \end{array}$$

<MEMO>

テーマ 3

宅地に対する負担調整措置

項 目 及 び 内 容	重要度
3－1 住宅用地に対する負担調整措置	
1 本来の税額	☆☆☆
2 宅地等調整固定資産税額	☆☆☆
3－2 商業地等に対する負担調整措置	
1 負担水準及び判定	☆☆☆
2 商業地等調整固定資産税額の場合	☆☆☆
3 商業地等据置固定資産税額の場合	☆☆☆
4 宅地等調整固定資産税額の場合	☆☆☆
3－3 その他の宅地等に対する負担調整措置	
1 本来の税額	☆
2 宅地等調整固定資産税額	☆

3-1 住宅用地に対する負担調整措置



ポイント整理

1 本来の税額

当該年度分の価格×面積割合×特例率×税率

2 宅地等調整固定資産税額

(1) 原則

$\left(\text{前年度課税標準額} + \text{当該年度分の価格} \times \text{面積割合} \times \text{特例率} \times \frac{5}{100} \right) \times \text{税率}$

(2) 1と2(1)の比較

$1 \leq 2(1) \Rightarrow 1$
 $1 > 2(1) \Rightarrow \text{下限の判定}$

(3) 下限

当該年度分の価格×面積割合×特例率× $\frac{2}{10}$ ×税率

(4) 判定

下限 ≤ 原則 $\Rightarrow$ 原則
原則 < 下限 $\Rightarrow$ 下限

1 本来の税額

当該年度分の価格に面積割合、特例率及び税率を乗じて求める。

2 宅地等調整固定資産税額

(1) 原則

前年度課税標準額に当該年度分の価格の**5%相当額**を加算した金額を課税標準とし、これに税率を乗じて求める。

(2) 下限

当該年度分の価格の**20%相当額**を課税標準とし、これに税率を乗じて求める。



設 例

次の土地に対する平成27年度分の固定資産税額を計算しなさい。ただし、税率は標準税率によるものとする。

(1) 地目は宅地であり、地積は1,500㎡（すべて小規模住宅用地）である。

(2) 平成26年度分の価格 76,800,000円

(3) 平成26年度課税標準額 5,928,000円

(4) 平成27年度分の価格 68,400,000円



解 説

I 課税標準額

1. 本来の税額

$$68,400,000円 \times \frac{1}{6} = 11,400,000円$$

$$11,400,000円 \times \frac{1.4}{100} = 159,600円$$

2. 宅地等調整固定資産税額

(1) 原則

$$5,928,000円 + 11,400,000円 \times \frac{5}{100} = 6,498,000円$$

$$6,498,000円 \times \frac{1.4}{100} = 90,972円 < 159,600円 \quad \therefore \text{下限の判定}$$

(2) 下限

$$11,400,000円 \times \frac{2}{10} = 2,280,000円$$

$$2,280,000\text{円} \times \frac{1.4}{100} = 31,920\text{円}$$

(3) $31,920\text{円} \leq 90,972\text{円}$ $\therefore$ 6,498,000円（千円未満切捨）

Ⅱ 固定資産税額

$$6,498,000\text{円} \times \frac{1.4}{100} = 90,972\text{円} \rightarrow 90,900\text{円（百円未満切捨）}$$



留意点 端数処理

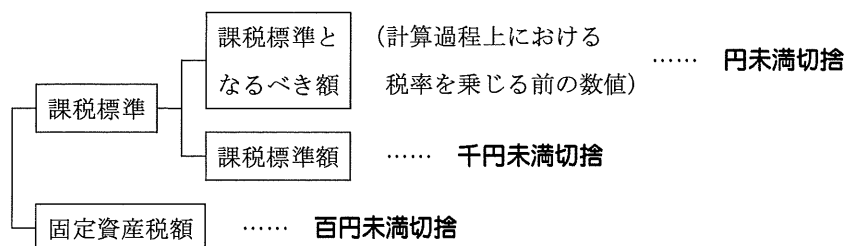
1 原則

固定資産税の計算上、計算過程の途中で、一円未満の端数が生じた場合には、原則として円未満を切り捨てる。

2 課税標準額及び確定税額

- (1) 課税標準額（同一の所有者が、同一市町村内に所有するすべての土地、家屋及び償却資産の課税標準となるべき額の合計額）については、千円未満を切り捨てる。
- (2) 確定税額（上記の課税標準額に税率を乗じた固定資産税額）については、百円未満を切り捨てる。

＜課税標準となるべき額と課税標準額＞



<MEMO>

3-2 商業地等に対する負担調整措置



ポイント整理

1 負担水準及び判定

(1) 負担水準

$$\frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{当該年度分の価格} \times \text{面積割合}}$$

(2) 判 定

$$\begin{aligned} \text{負担水準} > 0.7 &\Rightarrow \text{商業地等調整固定資産税額} \\ 0.6 \leq \text{負担水準} \leq 0.7 &\Rightarrow \text{商業地等据置固定資産税額} \\ 0.6 > \text{負担水準} &\Rightarrow \text{宅地等調整固定資産税額} \end{aligned}$$

2 商業地等調整固定資産税額の場合

$$\text{当該年度分の価格} \times \text{面積割合} \times \frac{7}{10}$$

3 商業地等据置固定資産税額の場合

$$\text{前年度課税標準額}$$

4 宅地等調整固定資産税額の場合

(1) 本来の税額

$$\text{当該年度分の価格} \times \text{面積割合} \times \text{税 率}$$

(2) 宅地等調整固定資産税額

① 原 則

$$\left[\text{前年度課税標準額} + \text{当該年度分の価格} \times \text{面積割合} \times \frac{5}{100} \right] \times \text{税 率}$$

② (1)と(2)①の比較

$$(1) \leq (2)① \Rightarrow (1)$$

$$(1) > (2)① \Rightarrow \text{上限・下限の判定}$$

③ 上 限

$$\text{当該年度分の価格} \times \text{面積割合} \times \frac{6}{10} \times \text{税 率}$$

④ 下 限

$$\text{当該年度分の価格} \times \text{面積割合} \times \frac{2}{10} \times \text{税 率}$$

⑤ 判 定

$$\text{上 限} < \text{原 則} \Rightarrow \text{上 限}$$

$$\text{下 限} \leq \text{原 則} \leq \text{上 限} \Rightarrow \text{原 則}$$

$$\text{原 則} < \text{下 限} \Rightarrow \text{下 限}$$

1 負担水準及び判定

商業地等（宅地のうち非住宅用地及び宅地比準土地である山林等をいう。）については、商業地等調整固定資産税額（引下げ）、商業地等据置固定資産税額（据置）、宅地等調整固定資産税額（引上げ）が認められるため、これらの区分のため、負担水準を計算する。



留意点 判定

負担水準が0.7を超える場合には『商業地等調整固定資産税額』を、負担水準が0.6以上0.7以下の場合には『商業地等据置固定資産税額』を、負担水準が0.6未満の場合には『宅地等調整固定資産税額』を適用する。

- (1) 負担水準 > 0.7 $\Rightarrow$ 商業地等調整固定資産税額
- (2) $0.6 \leq$ 負担水準 ≤ 0.7 $\Rightarrow$ 商業地等据置固定資産税額
- (3) $0.6 >$ 負担水準 $\Rightarrow$ 宅地等調整固定資産税額

2 商業地等調整固定資産税額の場合

当該年度分の価格の70%相当額を課税標準とする。

3 商業地等据置固定資産税額の場合

前年度課税標準額を課税標準とする。

4 宅地等調整固定資産税額の場合

(1) 本来の税額

当該年度分の価格に面積割合及び税率を乗じて求める。

(2) 宅地等調整固定資産税額

① 原則

前年度課税標準額に当該年度分の価格の**5%相当額**を加算した金額を課税標準とし、これに税率を乗じて求める。

② 上限

当該年度分の価格の**60%相当額**を課税標準とし、これに税率を乗じて求める。

③ 下限

当該年度分の価格の**20%相当額**を課税標準とし、これに税率を乗じて求める。



設 例

次の土地に対する平成27年度分の固定資産税額を計算しなさい。ただし、税率は標準税率によるものとする。

- (1) 地目は宅地（事務所用地）であり、地積は1,200㎡である。
- (2) 平成26年度分の価格 165,000,000円
- (3) 平成26年度課税標準額 115,130,000円
- (4) 平成27年度分の価格 150,000,000円

解説

I 課税標準額

1. 負担水準及び判定

$$\frac{115,130,000\text{円}}{150,000,000\text{円}} = 0.76 > 0.7 \quad \therefore \text{商業地等調整固定資産税額}$$

2. 商業地等調整固定資産税額

$$150,000,000\text{円} \times \frac{7}{10} = 105,000,000\text{円} \text{ (千円未満切捨)}$$

II 固定資産税額

$$105,000,000\text{円} \times \frac{1.4}{100} = 1,470,000\text{円} \text{ (百円未満切捨)}$$

設 例

次の土地に対する平成27年度分の固定資産税額を計算しなさい。ただし、税率は標準税率によるものとする。

- | | |
|----------------------------------|--------------|
| (1) 地目は宅地（店舗用地）であり、地積は1,000㎡である。 | |
| (2) 平成26年度分の価格 | 127,290,000円 |
| (3) 平成26年度課税標準額 | 75,844,000円 |
| (4) 平成27年度分の価格 | 113,200,000円 |

解説

I 課税標準額

1. 負担水準及び判定

$$\frac{75,844,000\text{円}}{113,200,000\text{円}} = 0.67 \quad 0.6 \leq 0.67 \leq 0.7$$

$\therefore$ 商業地等据置固定資産税額

2. 商業地等据置固定資産税額

$$75,844,000\text{円} \text{ (千円未満切捨)}$$

II 固定資産税額

$$75,844,000\text{円} \times \frac{1.4}{100} = 1,061,816\text{円} \rightarrow 1,061,800\text{円} \text{ (百円未満切捨)}$$



設 例

次の土地に対する平成27年度分の固定資産税額を計算しなさい。ただし、税率は標準税率によるものとする。

- | | |
|--------------------------------|--------------|
| (1) 地目は宅地（更地）であり、地積は1,000㎡である。 | |
| (2) 平成26年度分の価格 | 100,000,000円 |
| (3) 平成26年度課税標準額 | 51,300,000円 |
| (4) 平成27年度分の価格 | 95,000,000円 |



解 説

I 課税標準額

1. 負担水準及び判定

$$\frac{51,300,000\text{円}}{95,000,000\text{円}} = 0.54 < 0.6 \quad \therefore \text{宅地等調整固定資産税額}$$

2. 本来の税額

$$95,000,000\text{円} \times \frac{1.4}{100} = 1,330,000\text{円}$$

3. 宅地等調整固定資産税額

(1) 原 則

$$51,300,000\text{円} + 95,000,000\text{円} \times \frac{5}{100} = 56,050,000\text{円}$$

$$56,050,000\text{円} \times \frac{1.4}{100} = 784,700\text{円} < 1,330,000\text{円} \quad \therefore \text{上限・下限の判定}$$

(2) 上 限

$$95,000,000\text{円} \times \frac{6}{10} = 57,000,000\text{円}$$

$$57,000,000\text{円} \times \frac{1.4}{100} = 798,000\text{円}$$

(3) 下 限

$$95,000,000\text{円} \times \frac{2}{10} = 19,000,000\text{円}$$

$$19,000,000\text{円} \times \frac{1.4}{100} = 266,000\text{円}$$

(4) $266,000\text{円} \leq 784,700\text{円} \leq 798,000\text{円}$ $\therefore$ 56,050,000円（千円未満切捨）

Ⅱ 固定資産税額

$$56,050,000\text{円} \times \frac{1.4}{100} = 784,700\text{円（百円未満切捨）}$$



留意点 更 地

更地とは、建物がなく、すぐにでも建物を建てることのできる宅地をいい、非住宅用地として取扱う。

3-3 その他の宅地等に対する負担調整措置



ポイント整理

1 本来の税額

$$\text{当該年度分の価格} \times \text{税 率}$$

2 宅地等調整固定資産税額

(1) 原 則

$$\left[\text{前年度課税標準額} + \text{当該年度分の価格} \times \frac{5}{100} \right] \times \text{税 率}$$

(2) 1と2(1)の比較

$$\begin{aligned} 1 &\leq 2(1) \Rightarrow 1 \\ 1 &> 2(1) &\Rightarrow \text{下限の判定} \end{aligned}$$

(3) 下 限

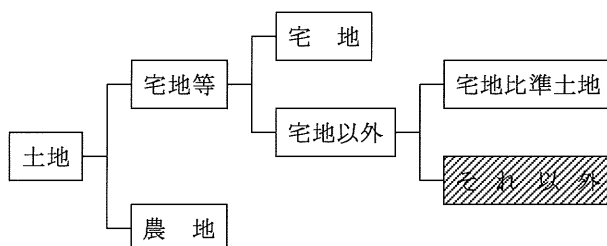
$$\text{当該年度分の価格} \times \frac{2}{10} \times \text{税 率}$$

(4) 判 定

$$\begin{aligned} \text{下 限} &\leq \text{原 則} &\Rightarrow \text{原 則} \\ \text{原 則} &< \text{下 限} &\Rightarrow \text{下 限} \end{aligned}$$

1 本来の税額

その他の宅地等とは、宅地等のうち宅地以外の土地で宅地比準土地に該当しない土地をいい、本来の税額は、当該年度分の価格に税率を乗じて求める。



2 宅地等調整固定資産税額

(1) 原則

前年度課税標準額に当該年度分の価格の**5%相当額**を加算した金額を課税標準とし、これに税率を乗じて求める。

(2) 下限

当該年度分の価格の**20%相当額**を課税標準とし、これに税率を乗じて求める。



留意点 負担水準及び判定

その他の宅地等については、商業地等と異なり、負担水準に関係なく宅地等調整固定資産税額を適用するため、判定は行わない。



設 例

次の土地に対する平成27年度分の固定資産税額を計算しなさい。ただし、税率は標準税率によるものとする。

- (1) 地目は雑種地（宅地比準土地に該当しない）であり、地積は700㎡である。
- (2) 平成26年度分の価格 6,000,000円
- (3) 平成26年度課税標準額 2,600,000円
- (4) 平成27年度分の価格 5,000,000円



解 説

I 課税標準額

1. 本来の税額

$$5,000,000円 \times \frac{1.4}{100} = 70,000円$$

2. 宅地等調整固定資産税額

(1) 原 則

$$2,600,000円 + 5,000,000円 \times \frac{5}{100} = 2,850,000円$$

$$2,850,000円 \times \frac{1.4}{100} = 39,900円 < 70,000円 \quad \therefore \text{下限の判定}$$

(2) 下 限

$$5,000,000円 \times \frac{2}{10} = 1,000,000円$$

$$1,000,000円 \times \frac{1.4}{100} = 14,000円$$

(3) 14,000円 ≤ 39,900円 ∴ 2,850,000円（千円未満切捨）

II 固定資産税額

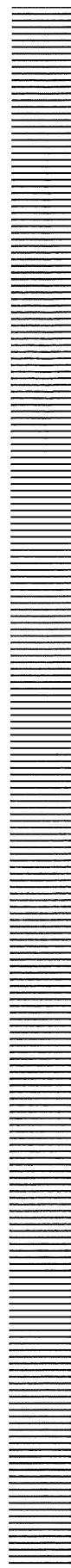
$$2,850,000円 \times \frac{1.4}{100} = 39,900円 \text{（百円未満切捨）}$$

トレーニング

<今回の学習内容>

第1回講義 使用ページ
問題1～13

問題編



問題 1 各用途の計算 (制限時間 8 分)

基礎

次の土地について、その用途を求めなさい。

A 居住用		250㎡	共用部分 300㎡
B 居住用		250㎡	
C 店舗用	100㎡	D 居住用 150㎡	
E 店舗用 50㎡	F 居住用 50㎡	G 居住用 150㎡	
H 事務所用 150㎡		居住用 100㎡	

- (1) 主要構造部を耐火構造とした 5 階建の家屋であり、独立した 8 つの区画から構成されている。
- (2) 区画 D は、近隣の職場に勤務するため、年に 5 日程度居住の用に供されている。
- (3) 区画 F は、年に 7 日程度居住の用に供され、専ら保養の用に供されている。
- (4) 区画 H は、事務所用と居住用との併用である。
- (5) 地積は 1,400㎡である。

(⇒解答 P. 3)

問題 2 各用途の計算 (制限時間 6 分)

基礎

次の土地について、その用途を求めなさい。

- (1) 木造一戸建 (床面積 300㎡) の地上階数 2 の家屋の敷地である。
- (2) 当該家屋は、所有者が 1 階部分 (150㎡) を店舗として、2 階部分 (150㎡) を居住用として使用している。
- (3) 地積は 4,000㎡である。

(⇒解答 P. 4)

問題3 各用途の計算 (制限時間 5 分)**応用**

次の土地について、その用途を求めなさい。

			家屋Y		
2階	A 住居		B 住居		C 住居
	D 住居			E 住居	
1階					
土地X					

- (1) 各区画の床面積については、Aが 100m^2 、B及びCが 105m^2 、D及びEが 155m^2 である。
 (2) 地積は $1,200\text{m}^2$ である。

(⇒解答 P. 5)

問題4 各用途の計算 (制限時間 6 分)**応用**

次の土地について、その用途を求めなさい。

C居住用 50m^2	D居住用 50m^2	E居住用 50m^2	共用部分 80m^2
A居住用 50m^2	店舗用 50m^2	B居住用 50m^2	

- (1) 2階建の準耐火構造の家屋であり、独立した5の区画から構成されている。
 (2) 区画Eは、Eが2カ月に1日程度居住の用に供し、専ら保養の用に供している。
 (3) 地積は 800m^2 である。

(⇒解答 P. 6)

問題5 各用途の計算（制限時間16分）

特殊

次の土地について、その用途を求めなさい。

<資料1>家 屋

<家屋X>			<家屋Y>		
E	居住用	120㎡	C	居住用	300㎡
D	居住用	120㎡	B	居住用	300㎡
C	居住用	120㎡	A	店舗用	200㎡
B	店舗用	120㎡		居住用	100㎡
A	店舗用	120㎡			

1. 家屋X
- (1) 主要構造部を耐火構造とした地上階数4階、地下1階の家屋であり、独立した5の区画より構成されている。
 - (2) 区画Dは、近隣の職場に勤務するため3カ月に1日程度居住の用として使用されている。
2. 家屋Y
- (1) 主要構造部を耐火構造とした3階建の家屋であり、独立した3の区画より構成されている。
 - (2) 区画Aは店舗用と居住用との併用である。
 - (3) 区画Cは、年に3、4日程度居住の用として使用されており、専ら保養の用に供されている。

<資料2>土 地

- (1) 地目は宅地であり、地積は1,200㎡である。
- (2) 当該土地は、家屋X及び家屋Yの敷地として使用されているが、それぞれの家屋の敷地部分として明確に区分することは困難である。

(⇒)解答P. 7)

問題 6 各用途の計算（制限時間 8 分）

特殊

土地 Y について、その用途を求めなさい。

《資料 1》家 屋

E 事務所用		200m ²
D 居住用		200m ²
B 居住用	130m ²	C 居住用 170m ²
A 店舗用		300m ²
土地 X	300m ²	土地 Y 500m ²

- (1) 主要構造部を耐火構造とした 4 階建の建物である。
- (2) 土地 X 及び土地 Y の 2 筆の土地の上に建築された家屋である。
- (3) 共用部分の面積は、算入済みである。

《資料 2》土 地

- (1) 土地 X 及び土地 Y の地目は、共に宅地である。
- (2) 土地 X の地積は 300m² であり、土地 Y の地積は 500m² である。

(⇒解答 P. 9)

問題 7 宅地等に対する負担調整措置 (制限時間15分)**基礎**

次の土地に対して課する平成27年度分の固定資産税額を計算しなさい。ただし、税率は標準税率によるものとする。

(1) 地目は宅地であり、地積は1,650㎡（小規模住宅用地1,200㎡、一般住宅用地450㎡）である。

(2) 平成26年度課税標準額

小規模住宅用地 12,000,000円

一般住宅用地 6,966,000円

(3) 平成27年度分の価格 89,100,000円

(⇒解答 P. 10)

問題 8 宅地等に対する負担調整措置 (制限時間15分)**基礎**

次の土地に対して課する平成27年度分の固定資産税額を計算しなさい。ただし、税率は標準税率によるものとする。

(1) 地目は宅地であり、地積は1,200㎡（小規模住宅用地900㎡、非住宅用地300㎡）である。

(2) 平成26年度課税標準額

小規模住宅用地 350万円

非住宅用地 2,450万円

(3) 平成27年度評価額 1億3,200万円

(⇒解答 P. 12)

問題9 宅地等に対する負担調整措置 (制限時間18分)**基礎**

次の土地に対して課する平成27年度分の固定資産税額を計算しなさい。ただし、税率は標準税率によるものとする。

- (1) 地目は宅地であり、地積は1,600㎡である。なお、用途は小規模住宅用地1,000㎡、一般住宅用地200㎡、非住宅用地400㎡である。
- (2) 価格及び課税標準額の状況は次のとおりである。

平成26年度

平成26年度分の価格 90,000,000円

平成26年度分の課税標準額

小規模住宅用地 8,246,875円

一般住宅用地 2,175,000円

非住宅用地 14,137,500円

平成27年度

平成27年度分の価格 87,000,000円

(⇒解答 P. 14)

問題10 宅地等に対する負担調整措置 (制限時間10分)**基礎**

次の土地に対して課する平成27年度分の固定資産税額を計算しなさい。ただし、税率は標準税率によるものとする。

- (1) 地目は山林であり、地積は600㎡である。
- (2) 当該山林は、宅地比準土地に該当する。
- (3) 平成26年度課税標準額 37,874,000円
- (4) 平成27年度分の価格 65,300,000円

(⇒解答 P. 16)

問題11 宅地等に対する負担調整措置（制限時間 8 分）**応用**

次の土地に対して課する平成27年度分の固定資産税額を計算しなさい。ただし、税率は標準税率によるものとする。

- (1) 地目は山林（宅地比準土地に該当しない。）であり、地積は2,000㎡である。
- (2) 平成26年度課税標準額 10,000千円
- (3) 平成27年度分の価格 10,900千円

(⇒解答 P. 17)

問題12 テキストNo 1-1 まとめ問題① (制限時間20分)

総合

次の資料に基づいて、甲に対して丙市が課する平成27年度分の固定資産税額を計算課程を明らかにした上で算出なさい。なお、税率は標準税率によるものとする。

〔資料1〕 土 地

(1) 土地 a (地積 400㎡) 及び土地 b (地積600㎡) はいずれも宅地であり、丙市に所在している。

(2) 土地 a 及び土地 b は、〔資料2〕に掲げる家屋の敷地となっている。

(3) 土地 a

① 平成27年度の賦課期日までの所有者は乙である。

② 当該土地の価格等の状況は次のとおりである。

(イ) 平成26年度課税標準額

小規模住宅用地 183万円

非住宅用地 987万円

(ロ) 平成27年度分の価格 2,820万円

(4) 土地 b

① 平成27年度の賦課期日までの所有者は甲である。

② 当該土地の価格等の状況は次のとおりである。

(イ) 平成26年度課税標準額

小規模住宅用地 350万円

非住宅用地 1,260万円

(ロ) 平成27年度分の価格 4,200万円

〔資料2〕 家 屋

(1) 主要構造部を耐火構造とした4階建てであり、独立した6の区画から構成されている。

なお、新築時期は平成21年10月である。

(2) 平成27年度の賦課期日までの所有者は甲である。

(3) 家屋課税台帳に登録された平成27年度分の価格は、1億円である。

(4) 区画Bは、丁が年に6日程度居住の用に供し、専ら保養の用に供している。

(5) 土地 a 及び土地 b を敷地として建築されている。

共用部分 76㎡	A 居住用 160㎡	
	B 居住用 100㎡	C 居住用 100㎡
	D 居住用 100㎡	E 店舗用 100㎡
	F 店舗用 200㎡	
土地 a 400㎡		土地 b 600㎡

(⇒解答 P. 18)

問題13 テキストNo1-1 まとめ問題② (制限時間35分)

総合

次の甲所有の土地（ともに a 市に所在。）に対して課する平成27年度分の固定資産税額を計算しなさい。ただし、税率は標準税率によるものとする。

I 土地の状況

1. 土地A（地積1,000㎡）

(1) 地目は宅地であり、Ⅱに掲げる家屋の敷地である。

(2) 所有者は、甲である。

(3) 平成26年度課税標準額

小規模住宅用地 3,250,000円

非住宅用地 15,600,000円

(4) 平成27年度評価額 78,000,000円

2. 土地B（地積500㎡）

(1) 地目は山林（宅地比準土地に該当しない。）である。

(2) 所有者は、甲である。

(3) 平成26年度課税標準額 2,520,000円

(4) 平成27年度評価額 8,400,000円

II 家屋の状況

D 居住用 80㎡		E 居住用 70㎡	共用部分 100㎡
C 居住用		150㎡	
B 事務所用		200㎡	
A 店舗用 100㎡	居住用 100㎡		

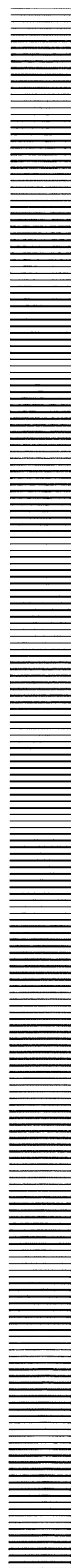
(1) 主要構造部を耐火構造とした4階建の家屋であり、独立した5の区画から構成されている。

(2) 区画Eは別荘の用に供されている。

(3) 土地Aを敷地とし建築された家屋であり、所有者は、乙である。

(⇒解答P.20)

解答編



問題 1 各用途の計算

1. 住宅用地の判定

(1) 一部居住用家屋

(2) 居住部分の割合

$$\frac{900\text{m}^2 + 300\text{m}^2 \times \frac{900\text{m}^2}{1,250\text{m}^2}}{1,550\text{m}^2} = \frac{1,116\text{m}^2}{1,550\text{m}^2} \quad (0.72) \geq \frac{1}{4}$$

∴ 住宅用地の特例がある。

2. 住宅用地の面積

(1) $1,550\text{m}^2 \times 10 \geq 1,400\text{m}^2$ ∴ $1,400\text{m}^2$

(2) $\frac{1}{2} \leq 0.72 < \frac{3}{4}$ ∴ 0.75

(3) $(1) \times (2) = 1,050\text{m}^2$

3. 小規模住宅用地の面積

(1) $1,050\text{m}^2 > 200\text{m}^2$

(2) $\frac{1,050\text{m}^2}{5} > 200\text{m}^2$

(3) $200\text{m}^2 \times 5 = 1,000\text{m}^2$

4. 各用途

(1) 小規模住宅用地 $1,000\text{m}^2$

(2) 一般住宅用地 $1,050\text{m}^2 - 1,000\text{m}^2 = 50\text{m}^2$

(3) 非住宅用地 $1,400\text{m}^2 - 1,050\text{m}^2 = 350\text{m}^2$

【解答への道】

別荘とは、次の2つの要件を満たすものをいう。

① 毎月1日以上居住（これと同程度の居住を含む。）の用に供するもの以外のもの

② 専ら保養の用に供するもの

本問では、区画Dは、①の要件は満たすが、②の要件を満たさないため別荘には該当しないが、区画Fは①、②両方の要件を満たすため別荘に該当する。

問題2 各用途の計算

1. 住宅用地の判定

(1) 一部居住用家屋

(2) 居住部分の割合

$$\frac{150\text{m}^2}{300\text{m}^2} (0.5) \geq \frac{1}{4}$$

∴ 住宅用地の特例がある。

2. 住宅用地の面積

(1) $300\text{m}^2 \times 10 (=3,000\text{m}^2) < 4,000\text{m}^2$ ∴ $3,000\text{m}^2$

(2) $\frac{1}{2} \leq 0.5$ ∴ 1.0

(3) $(1) \times (2) = 3,000\text{m}^2$

3. 小規模住宅用地の面積

(1) $3,000\text{m}^2 > 200\text{m}^2$

(2) $200\text{m}^2 \times 1 = 200\text{m}^2$

4. 各用途

(1) 小規模住宅用地 200m^2

(2) 一般住宅用地 $3,000\text{m}^2 - 200\text{m}^2 = 2,800\text{m}^2$

(3) 非住宅用地 $4,000\text{m}^2 - 3,000\text{m}^2 = 1,000\text{m}^2$

【解答への道】

10倍判定の結果、土地の面積（ $4,000\text{m}^2$ ）が、家屋の総床面積の10倍（ $300\text{m}^2 \times 10 = 3,000\text{m}^2$ ）を超えることから、 $3,000\text{m}^2$ に居住部分の割合に応じた率を乗じて得た面積が住宅用地の面積となる。

なお、一戸建ての住宅の住居の数は1である。

問題3 各用途の計算

1. 住宅用地の判定

別荘部分を有しない専用住宅

∴ 住宅用地の特例がある。

2. 住宅用地の面積

$$620\text{m}^2 \times 10 \geq 1,200\text{m}^2 \quad \therefore 1,200\text{m}^2$$

3. 小規模住宅用地の面積

$$(1) 1,200\text{m}^2 > 200\text{m}^2$$

$$(2) \frac{1,200\text{m}^2}{5} > 200\text{m}^2$$

$$(3) 200\text{m}^2 \times 5 = 1,000\text{m}^2$$

4. 各用途

$$(1) \text{小規模住宅用地} \quad 1,000\text{m}^2$$

$$(2) \text{一般住宅用地} \quad 1,200\text{m}^2 - 1,000\text{m}^2 = 200\text{m}^2$$

【解答への道】

当該住宅は「別荘部分を有しない専用住宅」であるため、住宅用地の判定をするにあたって、「居住部分の割合の判定」は行われない。また、住宅用地の面積の計算上、居住部分の割合に応じた率の判定も行われない。

問題4 各用途の計算

1. 住宅用地の判定

(1) 一部居住用家屋

(2) 居住部分の割合

$$\frac{200\text{m}^2 + 80\text{m}^2 \times \frac{200\text{m}^2}{300\text{m}^2}}{380\text{m}^2} = \frac{253.33\text{m}^2}{380\text{m}^2} (0.66) \geq \frac{1}{4}$$

∴ 住宅用地の特例がある。

2. 住宅用地の面積

(1) $380\text{m}^2 \times 10 \geq 800\text{m}^2$ ∴ 800m^2

(2) $\frac{1}{2} \leq 0.66$ ∴ 1.0

(3) $(1) \times (2) = 800\text{m}^2$

3. 小規模住宅用地の面積

(1) $800\text{m}^2 > 200\text{m}^2$

(2) $\frac{800\text{m}^2}{4} \leq 200\text{m}^2$ ∴ 800m^2

【解答への道】

1 別 荘

本問では、区画Eについて、要件を満たすため別荘に該当する。

2 居住部分の割合に応じた率

当該家屋は準耐火構造の建築物であるため、居住部分の割合に応じた率は次の表から求める。

居住部分の割合	率
$\frac{1}{4}$ 以上 $\frac{1}{2}$ 未満	0.5
$\frac{1}{2}$ 以上	1.0

問題5

各用途の計算

1. 家屋Xの敷地の各用途

$$\text{敷地面積} = 1,200\text{m}^2 \times \frac{600\text{m}^2}{600\text{m}^2 + 900\text{m}^2} = 480\text{m}^2$$

(1) 住宅用地の判定

① 一部居住用家屋

② 居住部分の割合

$$\frac{360\text{m}^2}{600\text{m}^2} (0.6) \geq \frac{1}{4}$$

∴ 住宅用地の特例がある。

(2) 住宅用地の面積

$$\text{① } 600\text{m}^2 \times 10 \geq 480\text{m}^2 \quad \therefore 480\text{m}^2$$

$$\text{② } \frac{1}{2} \leq 0.6 \quad \therefore 1.0$$

$$\text{③ } \text{①} \times \text{②} = 480\text{m}^2$$

(3) 小規模住宅用地の面積

$$\text{① } 480\text{m}^2 > 200\text{m}^2$$

$$\text{② } \frac{480\text{m}^2}{3} \leq 200\text{m}^2 \quad \therefore 480\text{m}^2$$

2. 家屋Yの敷地の各用途

$$\text{敷地面積} = 1,200\text{m}^2 \times \frac{900\text{m}^2}{600\text{m}^2 + 900\text{m}^2} = 720\text{m}^2$$

(1) 住宅用地の判定

① 一部居住用家屋

② 居住部分の割合

$$\frac{400\text{m}^2}{900\text{m}^2} (0.44) \geq \frac{1}{4}$$

∴ 住宅用地の特例がある。

(2) 住宅用地の面積

$$\text{① } 900\text{m}^2 \times 10 \geq 720\text{m}^2 \quad \therefore 720\text{m}^2$$

$$\text{② } \frac{1}{4} \leq 0.44 < \frac{1}{2} \quad \therefore 0.5$$

$$\text{③ } \text{①} \times \text{②} = 360\text{m}^2$$

(3) 小規模住宅用地の面積

① $360\text{m}^2 > 200\text{m}^2$

② $\frac{360\text{m}^2}{2} \leq 200\text{m}^2 \quad \therefore 360\text{m}^2$

(4) 各用途

① 小規模住宅用地 360m^2

② 非住宅用地 $720\text{m}^2 - 360\text{m}^2 = 360\text{m}^2$

3. 全体の各用途

(1) 小規模住宅用地 $480\text{m}^2 + 360\text{m}^2 = 840\text{m}^2$

(2) 非住宅用地 360m^2

【解答への道】

1 各用途の計算

1筆の土地の上に2の家屋があるため、地積を家屋Xの敷地部分と家屋Yの敷地部分に区分し、それぞれの家屋により各用途を計算する。区分して計算した各用途を合計した面積が当該土地の各用途となる。

2 居住部分の割合に応じた率

家屋Xと家屋Yはともに地上階数5以上の耐火建築物に該当しないため、居住部分の割合に応じた率は次の表から求める。

居住部分の割合		率
$\frac{1}{4}$ 以上	$\frac{1}{2}$ 未満	0.5
$\frac{1}{2}$ 以上		1.0

問題6 各用途の計算

1. 住宅用地の判定

(1) 一部居住用家屋

(2) 居住部分の割合

$$\frac{500\text{m}^2}{1,000\text{m}^2} (0.5) \geq \frac{1}{4}$$

∴ 住宅用地の特例がある。

2. 住宅用地の面積

(1) $1,000\text{m}^2 \times 10 \geq 300\text{m}^2 + 500\text{m}^2 (=800\text{m}^2)$ ∴ 800m^2

(2) $\frac{1}{2} \leq 0.5$ ∴ 1.0

(3) $(1) \times (2) = 800\text{m}^2$

3. 小規模住宅用地の面積

(1) $800\text{m}^2 > 200\text{m}^2$

(2) $\frac{800\text{m}^2}{3} > 200\text{m}^2$

(3) $200\text{m}^2 \times 3 = 600\text{m}^2$

4. 各用途

(1) 小規模住宅用地 600m^2

(2) 一般住宅用地 $800\text{m}^2 - 600\text{m}^2 = 200\text{m}^2$

5. 土地Yの各用途

(1) 小規模住宅用地 600m^2

(2) 一般住宅用地 200m^2

$$\left. \begin{array}{l} 600\text{m}^2 \\ 200\text{m}^2 \end{array} \right\} \times \frac{500\text{m}^2}{800\text{m}^2} = 375\text{m}^2$$

$$\left. \begin{array}{l} 600\text{m}^2 \\ 200\text{m}^2 \end{array} \right\} \times \frac{500\text{m}^2}{800\text{m}^2} = 125\text{m}^2$$

【解答への道】

一筆の土地の上に家屋が建っているものとして各用途を計算した後、土地Xの地積（ 300m^2 ）と土地Yの地積（ 500m^2 ）の比で按分する。

問題 7

宅地等に対する負担調整措置

I 課税標準額

1. 小規模住宅用地

(1) 本来の税額

$$89,100,000円 \times \frac{1,200\text{m}^2}{1,650\text{m}^2} \times \frac{1}{6} = 10,800,000円$$

$$10,800,000円 \times \frac{1.4}{100} = 151,200円$$

(2) 宅地等調整固定資産税額

① 原則

$$12,000,000円 + 10,800,000円 \times \frac{5}{100} = 12,540,000円$$

$$12,540,000円 \times \frac{1.4}{100} = 175,560円 \geq 151,200円 \quad \therefore 10,800,000円$$

2. 一般住宅用地

(1) 本来の税額

$$89,100,000円 \times \frac{450\text{m}^2}{1,650\text{m}^2} \times \frac{1}{3} = 8,100,000円$$

$$8,100,000円 \times \frac{1.4}{100} = 113,400円$$

(2) 宅地等調整固定資産税額

① 原則

$$6,966,000円 + 8,100,000円 \times \frac{5}{100} = 7,371,000円$$

$$7,371,000円 \times \frac{1.4}{100} = 103,194円 < 113,400円 \quad \therefore \text{下限の判定}$$

② 下限

$$8,100,000円 \times \frac{2}{10} = 1,620,000円$$

$$1,620,000円 \times \frac{1.4}{100} = 22,680円$$

$$\textcircled{3} \quad 22,680円 \leq 103,194円 \quad \therefore 7,371,000円$$

3. $10,800,000円 + 7,371,000円 = 18,171,000円$ (千円未満切捨)

Ⅱ 固定資産税額

$$18,171,000\text{円} \times \frac{1.4}{100} = 254,394\text{円} \rightarrow 254,300\text{円} \text{ (百円未満切捨)}$$

【解答への道】

前年度課税標準額（平成26年度課税標準額）を用いて当該年度の課税標準額を算定する。

小規模住宅用地については、本来の税額と宅地等調整固定資産税額の比較の結果、本来の税額が宅地等調整固定資産税額以下となるため、本来の税額が実現することとなる。

また、一般住宅用地については、本来の税額と宅地等調整固定資産税額の比較の結果、本来の税額が宅地等調整固定資産税額を超えるため、下限の判定を行うこととなる。

問題8 宅地等に対する負担調整措置

I 課税標準額

1. 小規模住宅用地

(1) 本来の税額

$$132,000,000\text{円} \times \frac{900\text{m}^2}{1,200\text{m}^2} \times \frac{1}{6} = 16,500,000\text{円}$$

$$16,500,000\text{円} \times \frac{1.4}{100} = 231,000\text{円}$$

(2) 宅地等調整固定資産税額

① 原則

$$3,500,000\text{円} + 16,500,000\text{円} \times \frac{5}{100} = 4,325,000\text{円}$$

$$4,325,000\text{円} \times \frac{1.4}{100} = 60,550\text{円} < 231,000\text{円} \quad \therefore \text{下限の判定}$$

② 下限

$$16,500,000\text{円} \times \frac{2}{10} = 3,300,000\text{円}$$

$$3,300,000\text{円} \times \frac{1.4}{100} = 46,200\text{円}$$

$$\textcircled{3} \quad 46,200\text{円} \leq 60,550\text{円} \quad \therefore \quad 4,325,000\text{円}$$

2. 非住宅用地

(1) 負担水準及び判定

$$\frac{24,500,000\text{円}}{132,000,000\text{円} \times \frac{300\text{m}^2}{1,200\text{m}^2}} = 0.74 > 0.7$$

$\therefore$ 商業地等調整固定資産税額
(=33,000,000円)

(2) 商業地等調整固定資産税額

$$33,000,000\text{円} \times \frac{7}{10} = 23,100,000\text{円}$$

$$3. \quad 4,325,000\text{円} + 23,100,000\text{円} = 27,425,000\text{円} \quad (\text{千円未満切捨})$$

Ⅱ 固定資産税額

$$27,425,000\text{円} \times \frac{1.4}{100} = 383,950\text{円} \rightarrow 383,900\text{円} \text{（百円未満切捨）}$$

【解答への道】

小規模住宅用地の計算では、本来の税額と宅地等調整固定資産税額の比較の結果、本来の税額が宅地等調整固定資産税額を超えることとなるため、下限の判定を行うこととなる。

また、非住宅用地の計算では、負担水準が0.7超となるので、商業地等調整固定資産税額を用いることとなる。

問題9 宅地等に対する負担調整措置

I 課税標準額

1. 小規模住宅用地

(1) 本来の税額

$$87,000,000\text{円} \times \frac{1,000\text{m}^2}{1,600\text{m}^2} \times \frac{1}{6} = 9,062,500\text{円}$$

$$9,062,500\text{円} \times \frac{1.4}{100} = 126,875\text{円}$$

(2) 宅地等調整固定資産税額

① 原則

$$8,246,875\text{円} + 9,062,500\text{円} \times \frac{5}{100} = 8,700,000\text{円}$$

$$8,700,000\text{円} \times \frac{1.4}{100} = 121,800\text{円} < 126,875\text{円} \quad \therefore \text{下限の判定}$$

② 下限

$$9,062,500\text{円} \times \frac{2}{10} = 1,812,500\text{円}$$

$$1,812,500\text{円} \times \frac{1.4}{100} = 25,375\text{円}$$

$$\textcircled{3} \quad 25,375\text{円} \leq 121,800\text{円} \quad \therefore \quad 8,700,000\text{円}$$

2. 一般住宅用地

(1) 本来の税額

$$87,000,000\text{円} \times \frac{200\text{m}^2}{1,600\text{m}^2} \times \frac{1}{3} = 3,625,000\text{円}$$

$$3,625,000\text{円} \times \frac{1.4}{100} = 50,750\text{円}$$

(2) 宅地等調整固定資産税額

① 原則

$$2,175,000\text{円} + 3,625,000\text{円} \times \frac{5}{100} = 2,356,250\text{円}$$

$$2,356,250\text{円} \times \frac{1.4}{100} = 32,987\text{円} < 50,750\text{円} \quad \therefore \text{下限の判定}$$

② 下 限

$$3,625,000\text{円} \times \frac{2}{10} = 725,000\text{円}$$

$$725,000\text{円} \times \frac{1.4}{100} = 10,150\text{円}$$

$$\textcircled{3} \quad 10,150\text{円} \leq 32,987\text{円} \quad \therefore 2,356,250\text{円}$$

3. 非住宅用地

(1) 負担水準及び判定

$$\frac{14,137,500\text{円}}{87,000,000\text{円} \times \frac{400\text{m}^2}{1,600\text{m}^2}} = 0.65 \quad 0.6 \leq 0.65 \leq 0.7$$

$\therefore$ 商業地等据置固定資産税額
(=21,750,000円)

(2) 商業地等据置固定資産税額

$$14,137,500\text{円}$$

$$4. \quad 8,700,000\text{円} + 2,356,250\text{円} + 14,137,500\text{円} = 25,193,750\text{円}$$

$$\rightarrow 25,193,000\text{円 (千円未満切捨)}$$

II 固定資産税額

$$25,193,000\text{円} \times \frac{1.4}{100} = 352,702\text{円} \rightarrow 352,700\text{円 (百円未満切捨)}$$

【解答への道】

小規模住宅用地及び一般住宅用地の計算では、本来の税額と宅地等調整固定資産税額を比較する。

また、非住宅用地の計算では、負担水準が0.6以上0.7以下となるので、商業地等据置固定資産税額を用いることとなる。

問題10 宅地等に対する負担調整措置

I 課税標準額

1. 負担水準及び判定

$$\frac{37,874,000\text{円}}{65,300,000\text{円}} = 0.58 < 0.6 \quad \therefore \text{宅地等調整固定資産税額}$$

2. 本来の税額

$$65,300,000\text{円} \times \frac{1.4}{100} = 914,200\text{円}$$

3. 宅地等調整固定資産税額

(1) 原則

$$37,874,000\text{円} + 65,300,000\text{円} \times \frac{5}{100} = 41,139,000\text{円}$$

$$41,139,000\text{円} \times \frac{1.4}{100} = 575,946\text{円} < 914,200\text{円} \quad \therefore \text{上限・下限の判定}$$

(2) 上限

$$65,300,000\text{円} \times \frac{6}{10} = 39,180,000\text{円}$$

$$39,180,000\text{円} \times \frac{1.4}{100} = 548,520\text{円}$$

(3) 下限

$$65,300,000\text{円} \times \frac{2}{10} = 13,060,000\text{円}$$

$$13,060,000\text{円} \times \frac{1.4}{100} = 182,840\text{円}$$

(4) $548,520\text{円} < 575,946\text{円} \quad \therefore 39,180,000\text{円}$ (千円未満切捨)

II 固定資産税額

$$39,180,000\text{円} \times \frac{1.4}{100} = 548,520\text{円} \rightarrow 548,500\text{円} \text{ (百円未満切捨)}$$

【解答への道】

本問の山林は宅地比準土地であるため、商業地等に該当することになる。負担水準が0.6未満となるので、本来の税額と宅地等調整固定資産税額を比較することとなる。

問題11 宅地等に対する負担調整措置

I 課税標準額

1. 本来の税額

$$10,900,000円 \times \frac{1.4}{100} = 152,600円$$

2. 宅地等調整固定資産税額

(1) 原則

$$10,000,000円 + 10,900,000円 \times \frac{5}{100} = 10,545,000円$$

$$10,545,000円 \times \frac{1.4}{100} = 147,630円 < 152,600円 \quad \therefore \text{下限の判定}$$

(2) 下限

$$10,900,000円 \times \frac{2}{10} = 2,180,000円$$

$$2,180,000円 \times \frac{1.4}{100} = 30,520円$$

$$(3) 30,520円 \leq 147,630円 \quad \therefore 10,545,000円 \text{ (千円未満切捨)}$$

II 固定資産税額

$$10,545,000円 \times \frac{1.4}{100} = 147,630円 \rightarrow 147,600円 \text{ (百円未満切捨)}$$

【解答への道】

本間の土地（山林）は宅地比準土地に該当しないため、本来の税額と宅地等調整固定資産税額を比較することとなる。

問題12 テキストNo1-1 まとめ問題①

I 課税標準額

1. 家 屋

100,000,000円

2. 土地b

(1) 住宅用地の判定

① 一部居住用家屋

② 居住部分の割合

$$\frac{360\text{m}^2 + 76\text{m}^2 \times \frac{360\text{m}^2}{760\text{m}^2}}{836\text{m}^2} = \frac{396\text{m}^2}{836\text{m}^2} (0.47) \geq \frac{1}{4}$$

∴ 住宅用地の特例がある。

(2) 住宅用地の面積

① $836\text{m}^2 \times 10 \geq 400\text{m}^2 + 600\text{m}^2 (=1,000\text{m}^2)$ ∴ $1,000\text{m}^2$

② $\frac{1}{4} \leq 0.47 < \frac{1}{2}$ ∴ 0.5

③ ①×②=500m²

(3) 小規模住宅用地の面積

① $500\text{m}^2 > 200\text{m}^2$

② $\frac{500\text{m}^2}{3} \leq 200\text{m}^2$ ∴ 500m^2

(4) 各用途

① 小規模住宅用地 500m^2

② 非住宅用地 $1,000\text{m}^2 - 500\text{m}^2 = 500\text{m}^2$

(5) 土地bの各用途

① 小規模住宅用地 500m^2
 ② 非住宅用地 500m^2 } $\times \frac{600\text{m}^2}{1,000\text{m}^2} = 300\text{m}^2$

(6) 小規模住宅用地

① 本来の税額

$$42,000,000\text{円} \times \frac{300\text{m}^2}{600\text{m}^2} \times \frac{1}{6} = 3,500,000\text{円}$$

$$3,500,000\text{円} \times \frac{1.4}{100} = 49,000\text{円}$$

② 宅地等調整固定資産税額

(イ) 原則

$$3,500,000円 + 3,500,000円 \times \frac{5}{100} = 3,675,000円$$

$$3,675,000円 \times \frac{1.4}{100} = 51,450円 \geq 49,000円 \quad \therefore 3,500,000円$$

(7) 非住宅用地

① 負担水準及び判定

$$\frac{12,600,000円}{42,000,000円 \times \frac{300\text{m}^2}{600\text{m}^2}} = 0.6 \quad 0.6 \leq 0.6 \leq 0.7$$

(=21,000,000円)

∴ 商業地等据置固定資産税額

② 商業地等据置固定資産税額

12,600,000円

$$(8) 3,500,000円 + 12,600,000円 = 16,100,000円$$

$$3. 100,000,000円 + 16,100,000円 = 116,100,000円 \quad (\text{千円未満切捨})$$

II 固定資産税額

$$116,100,000円 \times \frac{1.4}{100} = 1,625,400円 \quad (\text{百円未満切捨})$$

【解答への道】

1. 別荘

区画Bについては、別荘であることの2要件を満たすため、「別荘」に該当する。

2. 各用途の計算

土地a及び土地bについては、1の家屋が2筆の土地の上に建っているため、全体について各用途を判定した後に、それぞれの土地の面積の割合で按分する。なお、土地aは所有者が乙であるため、解答を要しない。

3. 新築住宅の減額

当該家屋は平成21年10月に新築されたものであるため、平成27年度分の固定資産税について新築住宅の減額（後日学習）の適用はない。

問題13

 テキストNo 1-1 まとめ問題②

I 課税標準額

1. 土地A

(1) 住宅用地の判定

① 一部居住用家屋

② 居住部分の割合

$$\frac{330\text{m}^2 + 100\text{m}^2 \times \frac{330\text{m}^2}{700\text{m}^2}}{800\text{m}^2} = \frac{377.14\text{m}^2}{800\text{m}^2} (0.47) \geq \frac{1}{4}$$

∴ 住宅用地の特例がある。

(2) 住宅用地の面積

① $800\text{m}^2 \times 10 \geq 1,000\text{m}^2$ ∴ $1,000\text{m}^2$ ② $\frac{1}{4} \leq 0.47 < \frac{1}{2}$ ∴ 0.5 ③ ①×②=500m²

(3) 小規模住宅用地の面積

① $500\text{m}^2 > 200\text{m}^2$ ② $\frac{500\text{m}^2}{3} \leq 200\text{m}^2$ ∴ 500m^2

(4) 各用途

① 小規模住宅用地 500m^2 ② 非住宅用地 $1,000\text{m}^2 - 500\text{m}^2 = 500\text{m}^2$

(5) 小規模住宅用地

① 本来の税額

$$78,000,000\text{円} \times \frac{500\text{m}^2}{1,000\text{m}^2} \times \frac{1}{6} = 6,500,000\text{円}$$

$$6,500,000\text{円} \times \frac{1.4}{100} = 91,000\text{円}$$

② 宅地等調整固定資産税額

(イ) 原則

$$3,250,000\text{円} + 6,500,000\text{円} \times \frac{5}{100} = 3,575,000\text{円}$$

$$3,575,000\text{円} \times \frac{1.4}{100} = 50,050\text{円} < 91,000\text{円} \quad \therefore \text{下限の判定}$$

(ロ) 下限

$$6,500,000\text{円} \times \frac{2}{10} = 1,300,000\text{円}$$

$$1,300,000\text{円} \times \frac{1.4}{100} = 18,200\text{円}$$

$$(\text{ハ}) \quad 18,200\text{円} \leq 50,050\text{円} \quad \therefore \quad 3,575,000\text{円}$$

(6) 非住宅用地

① 負担水準及び判定

$$\frac{15,600,000\text{円}}{78,000,000\text{円} \times \frac{500\text{m}^2}{1,000\text{m}^2}} = 0.4 < 0.6 \quad \therefore \text{宅地等調整固定資産税額}$$

(=39,000,000円)

② 本来の税額

$$39,000,000\text{円} \times \frac{1.4}{100} = 546,000\text{円}$$

③ 宅地等調整固定資産税額

(イ) 原則

$$15,600,000\text{円} + 39,000,000\text{円} \times \frac{5}{100} = 17,550,000\text{円}$$

$$17,550,000\text{円} \times \frac{1.4}{100} = 245,700\text{円} < 546,000\text{円} \quad \therefore \text{上限・下限の判定}$$

(ロ) 上限

$$39,000,000\text{円} \times \frac{6}{10} = 23,400,000\text{円}$$

$$23,400,000\text{円} \times \frac{1.4}{100} = 327,600\text{円}$$

【解答への道】

1. 土地A

小規模住宅用地については本来の税額と宅地等調整固定資産税額を比較する。また、非住宅用地については負担水準が0.6未満であるため、本来の税額と宅地等調整固定資産税額を比較する。

2. 土地B

当該土地は宅地比準土地に該当しないため、本来の税額と宅地等調整固定資産税額を比較することとなる。

3. 税額計算

甲は同じa市内に土地A及び土地Bを所有しているため、まとめて課税標準額及び固定資産税額を計算する。

理論マスター

<今回の学習内容>

第1回講義 使用ページ

テーマ1-1、1-2

テーマ1 課税要件

1-1 課税客体

〔ランクB〕

1. 概要 (法341、342①)

重要度○

固定資産税の課税客体は、固定資産である。固定資産とは、土地、家屋及び償却資産を総称するものである。

2. 意義 (法341)

重要度◎

(1) 土地

土地とは、田、畑、宅地、塩田、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野その他の土地をいう。

(2) 家屋

家屋とは、住家、店舗、工場（発電所及び変電所を含む。）、倉庫その他の建物をいう。

(3) 償却資産

償却資産とは、土地及び家屋以外の事業の用に供することができる資産（鉱業権、漁業権、特許権その他の無形減価償却資産を除く。）でその減価償却額又は減価償却費が法人税法又は所得税法の規定による所得の計算上損金又は必要な経費に算入されるもののうち、法人税法又は所得税法の規定による所得の計算上、少額減価償却資産又は一括償却資産の規定によってその取得価額の全部又は一部が損金又は必要な経費に算入される資産以外のもの（これに類する資産で法人税又は所得税を課されない者が所有するものを含む。）をいう。

ただし、自動車税の課税客体である自動車並びに軽自動車税の課税客体である原動機付自転車、軽自動車、小型特殊自動車及び二輪の小型自動車を除くものとする。

3. 範囲 (343⑦⑨)

重要度○

(1) 土地

① 公有水面の埋立地等

公有水面の埋立地等で工作物を設置し、その他土地を使用する場合と同様の状態で使用されているもの（工事に関して使用されているものを除く。）については、その使用されている部分を土地とみなして、課税客体とすることができる。

② 立木、菜草等

固定資産税の課税客体となる土地とは、田、畑、宅地、山林等の土地それ自体をいうのであって、土地に定着する立木、菜草等は、課税客体に含まれない。

(2) 家 屋

① 特定附帯設備

家屋の附帯設備であって、当該家屋の所有者以外の者がその事業の用に供するため取り付けたものであり、かつ、当該家屋に付合したことにより当該家屋の所有者が所有することとなったもの（以下「特定附帯設備」という。）については、当該取り付けた者の事業の用に供することができる資産である場合に限り、当該特定附帯設備のうち家屋に属する部分は家屋以外の資産とみなして、固定資産税を課することができる。

② 簡易建築物

鶏舎、豚舎、堆肥舎等は構造、規模等の簡易なものが多く、社会通念上家屋と認められないものがほとんどであるため、これらについては原則として課税客体に含まれない。

(3) 償却資産

① 特定附帯設備

上記(2)①と同様。

② 遊休・未稼働資産

「事業の用に供することができる」とは、現在事業の用に供しているものはもとより、遊休、未稼働のものも含まれる趣旨であるが、いわゆる貯蔵品とみられるものは、棚卸資産に該当するので、課税客体に含まれない。

③ 減価償却資産との違い

固定資産税の課税客体である償却資産とは、法人税法又は所得税法における減価償却資産のうち家屋及び無形固定資産以外の資産をいうものであり、減価償却額又は減価償却費が、現実に必ずしも所得の計算上損金又は必要な経費に算入されていることは要しないのであって、当該資産の性質上損金又は必要な経費に算入されるべきものであれば足りる。

④ 牛馬等

牛、馬、果樹その他の生物は、これらの資産の性質にかんがみ、課税客体に含まれない。

⑤ 簿外資産

簿外資産も事業の用に供し得るものについては、課税客体に含まれる。

テーマ1 課税要件

⑥ 建設中仮勘定

建設中仮勘定において経理されているものであっても、その一部が賦課期日までに完成し、事業の用に供されているものは、課税客体に含まれる。

⑦ リース資産

リース資産にあつては、当該リース資産の所有者が当該リース資産を取得した際における取得価額が20万円未満のものは課税客体に含まれない。

4. 賦課期日との関係（法359）

重要度○

固定資産税においては、賦課期日の現況により課税要件が確定することとされている。したがって、当該年度の賦課期日において、固定資産として現実に所在するものが課税客体となる。

* 固定資産税の賦課期日は、当該年度の初日の属する年の1月1日とする。

テーマ1 課税要件

(MEMO)

1-2 課税団体

〔ランクB〕

1. 原則（法342①）

重要度◎

固定資産税は固定資産に対し、当該固定資産所在の市町村において課する。
したがって、原則として、固定資産の所在市町村が課税団体となる。

2. 都の特別区（法734①）

重要度○

東京都の特別区の存する区域については、都が固定資産税を課する。

3. 埋立地等（法343⑦）

重要度△

公有水面の埋立地等で土地とみなされ固定資産税が課税される埋立地等については、当該埋立地等が隣接する土地の所在する市町村をもって、当該埋立地等が所在する市町村とみなす。

したがって、埋立地等が隣接する土地の所在市町村が課税団体となる。

4. 移動性償却資産又は可動性償却資産（法342②）

重要度◎

償却資産のうち船舶、車両その他これらに類する物件については、下記の5.の適用がある場合を除き、その主たる定けい場又は定置場所在の市町村を当該固定資産所在の市町村とし、船舶についてその主たる定けい場が不明である場合においては、定けい場所在の市町村で船籍港があるものを主たる定けい場所在の市町村とみなす。

したがって、その主たる定けい場又は定置場所在の市町村が課税団体となる。

5. 総務大臣指定資産（法389①）

重要度◎

次に掲げる固定資産については、道府県知事又は総務大臣が評価を行った後、その固定資産が所在するものとされる市町村及びその価格等を決定し、当該市町村にその決定した価格等を配分することとされており、その価格等の配分を受けた市町村が課税団体となる。

＊(1) 総務省令で定める船舶、車両その他の移動性償却資産又は可動性償却資産で、二以上の市町村にわたって使用されるもののうち総務大臣が指定するもの

テーマ1 課税要件

- (2) 鉄道、軌道、発電、送電、配電若しくは電気通信の用に供する固定資産又は二以上の市町村にわたって所在する固定資産で、その全体を一の固定資産として評価しなければ適正な評価ができないと認められるもののうち総務大臣が指定するもの

6. 大規模の償却資産（法349の4①、740、734④）

重要度◎

市町村は、大規模の償却資産に対しては、課税定額までを課税標準として固定資産税を課する。また、市町村の課税定額を超える部分の金額については、当該市町村を包括する道府県の普通税として固定資産税を課する。

したがって、大規模の償却資産については、その所在市町村が課税団体となるほか、それを包括する道府県も課税団体となる。

なお、大規模の償却資産に対する市町村の課税制限は、東京都の特別区及び地方自治法に規定する指定都市については適用されない。

- * 大規模の償却資産とは、一の納税義務者が所有する償却資産で、その価額の合計額が市町村の人口段階に応じて法定されている金額を超えるものをいう。

7. 賦課期日との関係（法359）

重要度○

固定資産税においては、賦課期日の現況により課税要件が確定することとされている。したがって、当該年度の賦課期日において、固定資産が所在している市町村が課税団体となる。

- * 固定資産税の賦課期日は、当該年度の初日の属する年の1月1日とする。