

住宅用地に対する課税標準の特例制度について

住宅用地に対する課税標準の特例

住宅用地については、課税標準の特例措置により固定資産税・都市計画税が軽減されています。特例措置を適用した額（「本則課税標準額」といいます。）は、住宅用地の区分に応じて下表のとおり算出されます。

区 分		固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅用地で住宅1戸につき200㎡までの部分	価格×1/6	価格×1/3
一般住宅用地	小規模住宅用地以外の住宅用地	価格×1/3	価格×2/3

※住宅の戸数は、原則1棟を1戸としますが、共同住宅の一室など、居住のために独立的に区画された部分が複数ある場合はその数とします。

「住宅用地」とは

以下の住宅用家屋及びその附属家の敷地と、それらの敷地と一体となっている庭、居住者用の駐車場等として利用されている土地をいいます。

- 専用住宅
- 共同住宅：アパート、マンション、寄宿舎、寮等
- 併用住宅：住宅と住宅以外の用途（店舗や工場等）に利用されている住宅で、総床面積に占める居住部分の割合が1/4 (25%)以上の家屋

「住宅用地」として特例措置が適用される範囲

専用住宅・共同住宅の敷地は、敷地面積の全部（ただし、家屋の床面積の10倍まで）、併用住宅の敷地は、その家屋の種類と、居住部分が総床面積に占める割合に応じて、下表の率を敷地面積（家屋の床面積の10倍まで）に乗じて得た面積に相当する土地が住宅用地となります。

家屋	居住部分の割合	率
下に掲げる家屋以外の家屋	1/4 (25%)以上 1/2 (50%)未満	0.5
	1/2 (50%)以上	1.0
地上階数5以上を有する耐火建築物である家屋	1/4 (25%)以上 1/2 (50%)未満	0.5
	1/2 (50%)以上 3/4 (75%)未満	0.75
	3/4 (75%)以上	1.0

住宅用地以外の土地「非住宅用地」とは

店舗、事務所、工場、倉庫、併用住宅のうち総床面積に占める居住部分の割合が1/4 (25%)未満の家屋、旅館等の業務用家屋及びその附属家の敷地、駐車場、資材置場、空地（住宅建築予定地を含む。）、住宅建築中の土地等をいいます。

「固定資産税の被災住宅用地等申告書」について

都税の納税には、日頃からご協力をいただきありがとうございます。

土地の固定資産税・都市計画税においては、特例措置により、賦課期日（1月1日）現在に住宅の敷地となっている土地（住宅用地）の税負担が抑えられています。

前年度に住宅用地と認定されていた土地上の住宅が災害等の事由により滅失又は損壊した場合で、一定の要件に該当すると、最大で2年間特例が継続されます（地方税法第349条の3の3）。

この取扱いにあたり、「固定資産税の被災住宅用地等申告書」を提出していただくこととなります（東京都都税条例第136条の3）。

詳しくは、所有する土地が所在する区の都税事務所土地班までお問い合わせください。

【申告先】土地が所在する区にある都税事務所の土地班

【申告する方】1月1日時点の土地の所有者で、震災等により住宅が滅失又は損壊し、住宅用地として使用することができない方

【添付書類】り災証明書の写し（ない場合は、現地の状況がわかる写真等）

【申告期限】申告が必要となる事由が生じた年の翌年の1月31日まで


【要件の概要】

- **対象となる災害** 震災、風水害、雪害、落雷、噴火等の自然災害及び火災、爆発、事故等の自己の責によらない人為的な災害
- **対象となる被災の程度**
 - (1) 家屋の損壊、焼失又は流失した部分の床面積が、その家屋の延床面積の20%以上の場合
 - (2) (1)に該当しない場合で、浸水がその家屋の床上以上に達した場合（地下が浸水した場合を含みます。）
 - (3) がけ崩れ、地滑り等により土地の効用を妨げられた地積が全体の地積の20%以上の場合
- **対象外となる場合**
 - ・ 自己の放火や自己都合による建替えの場合
 - ・ 災害発生後の土地を第三者が取得した場合や、他の用途に使用している場合以上の場合、賦課期日現在の利用状況により住宅用地の特例の可否を判断します。

申告書は、主税局ホームページからもダウンロードできます。

ダウンロードはこちらから
<https://www.tax.metro.tokyo.lg.jp/shomei/index-z9.html>



 東京都主税局

<https://www.tax.metro.tokyo.lg.jp/>



「固定資産税の被災住宅用地等申告書」の記入方法

表面

都税事務所使用欄

固定資産税の被災住宅用地等申告書

東京都都税条例第136条の3関係

申告書の提出日を記入してください。

令和〇年 年 12 月 15 日

提出する都税事務所の区を記入してください。

新宿 都税事務所長 宛

災害等のあった日を記入してください。

私の所有する下記の土地は、令和〇年 8 月 31 日、震災、風水害、火災その他の災害により、家屋が滅失（又は損壊）しました。そのため、賦課期日時点において住宅用地として使用することができないので、東京都都税条例第136条の3の規定により申告します。

土地所有者	住所 (法人所在地)	東京都新宿区西新宿2-8-1 電話 (03) 5321-1111
	フリガナ 氏名(名称)	トウキョウ タロウ 東京 太郎
	納税通知書番号	12345678-9
連絡先 (上記と異なる場合に記載)	電話 () -	

住所と電話番号を記入してください。

共有で所有している場合は、一人の氏名を記入してください。

納税通知書の番号を記入してください。
納税通知書が届いたことのない方は記入不要です。

上記以外の連絡先があれば記入してください。
納税管理人を設定している場合は納税管理人の氏名・連絡先を記入してください。
法人の場合は事務担当者名等を記入してください。

登記簿上の所在地番・地積を記入してください。
※住居表示ではありません。

「利用用途の一覧」から該当する番号を選び、利用面積をそれぞれ記入してください。

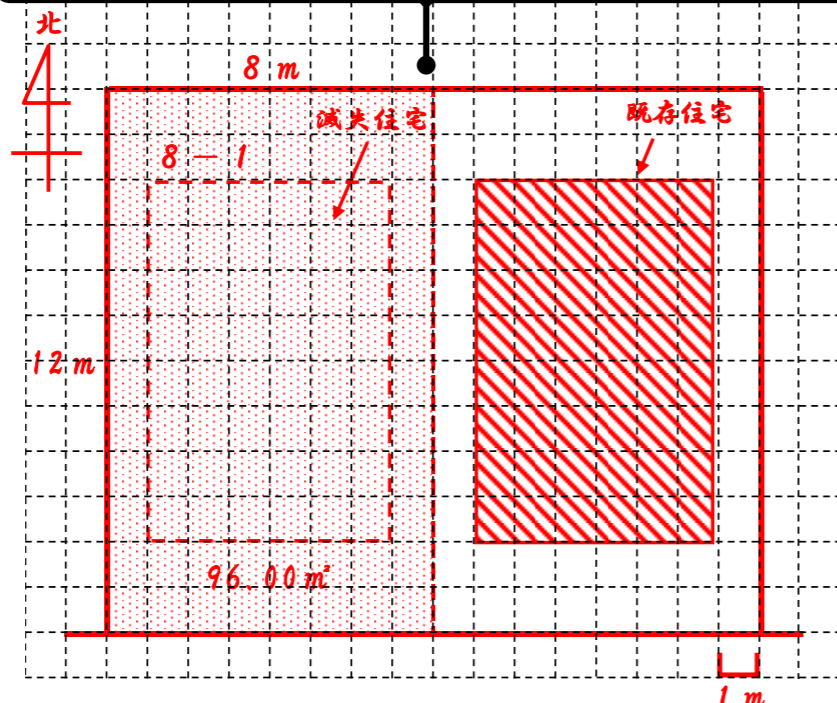
- (利用用途の一覧)
- ①…専用住宅
 - ②…共同住宅
 - ③…併用住宅

土地	所在・地積 (登記簿に記載されているもの)	被災前の建物		家屋取壊し年月日	今後の利用予定	備考(※2)
		番号(※1)	敷地面積			
1	所在 西新宿2丁目8-1	②	192.00 m ²	〇年 9月15日	共同住宅建築予定	
	地積		m ²	年 月 日		
2	所在		m ²	年 月 日		
	地積		m ²	年 月 日		

今後の利用予定が決まっている場合は記載してください。

裏面

被災住宅の敷地等を特定するために記入していただく場合があります。特に、土地の一部について申告する場合には、滅失（又は損壊）した家屋の位置や敷地面積が分かるよう、位置・面積・寸法等を明示してください。



申告にかかわる家屋の状況を記入してください。

被災前に存した家屋				
家屋番号・階数・構造・戸数・種類 (構造と種類は該当するものを○で囲む。)		総床面積・居住部分の床面積・居住の用に供し始めた年月日・家屋所有者		被災の程度
家屋番号	8-1-2	総床面積	300.00 m ²	
階数	地上 3階 地下 階	居住部分の床面積	300.00 m ²	
構造	木造 木造以外	居住の用に供し始めた年月日	平成9年 4月1日	
戸数	15 戸			
種類	専用住宅 併用住宅 共同住宅 住宅以外	家屋所有者	東京 太郎	

被災の程度を記載してください。それが分かる資料として「防災証明書」の写し(り災証明書がない場合には現地の状況が分かる写真等)を申告書に添付してください。