

更地等の固定資産税等は住宅用地のおよそ 3.57 倍？

空き家を解体して更地や駐車場などにした場合、土地の状況が住宅用地から商業地等（住宅用地以外の宅地等）に変わり、固定資産税等（固定資産税及び都市計画税）の負担が重くなることはよく知られています。「6 倍になるよ・・・」という声をよく聞きます。それは、固定資産税の住宅用地に対する「課税標準の特例措置」（注）により、小規模住宅用地（住宅用地のうち 200 m²までの部分）については課税標準が評価額の 1/6 に、一般住宅用地（住宅用地のうち 200 m²超の部分）については 1/3 に圧縮されるということが理由ですが、住宅用地から商業地等になった場合の固定資産税等の負担は本当に 6 倍になるのでしょうか？

（注）都市計画税も同様の特例措置がありますが、圧縮率は異なります。（小規模住宅用地 1/3、一般住宅用地 2/3）

(1) 実際は、税負担がおよそ 3.57 倍？ にアップ

次の前提条件に基づいて、固定資産税等の負担を試算します。

- ※ 建物に係る固定資産税等については考慮しません。
 - ※ 住宅用地の敷地すべてが小規模住宅用地に該当しているものとします。
 - ※ 固定資産税の税率は 1.4%（標準税率）とします。
 - ※ **都市計画税の税率は 0.3%（制限税率の上限）と仮定します。**
 - ※ 住宅用地の課税標準額は評価額の 100%、商業地等の課税標準額は評価額の 70%と仮定します。
- （参考）地域間及び土地毎の段階的な格差是正を目的とし、課税標準額の評価額に占める割合が一定になるよう負担調整措置が設けられています。住宅用地は 100%、商業地等は 60%～70%（上限 70%）

【住宅用地の場合の税負担】

- ① 固定資産税：評価額 × 100% × 1/6 × 1.4% = 0.2333・・・%
- ② 都市計画税：評価額 × 100% × 1/3 × 0.3% = 0.1%
- ③ 上記①②の合計 0.3333・・・%

【商業地等の税負担】

- ① 固定資産税：評価額 × 70% × 1.4% = 0.98%
- ② 都市計画税：評価額 × 70% × 0.3% = 0.21%
- ③ 上記①②の合計 1.19%

上記の前提条件での試算結果、**空き家を解体し更地や駐車場にした場合**、その土地に係る固定資産税等の税負担が 0.3333・・・%から 1.19%（**3.57 倍**）にアップしました。逆に、更地や駐車場にアパートやマンションを建築した場合は、その土地に係る固定資産税等の負担が 3.57 分の 1 にダウンすることになります。

(2) 都市計画税の税率により、アップ率が異なる（およそ 3.57 倍～4.20 倍）

都市計画税の税率は各自治体によって異なります。（0.3%を上限として市区町村が条例で定める）。この都市計画税の税率の違いによって、固定資産税等の増幅も変動します。

都市計画税 の税率	固定資産税・都市計画税の負担		住宅用地 → 更地等 税負担アップ率
	住宅用地の場合	商業地等の場合	
0.30%	0.3333・・・%	1.19%	3.57倍
0.25%	0.3166・・・%	1.155%	約 3.65倍
0.20%	0.3%	1.12%	約 3.73倍
0.15%	0.2833・・・%	1.085%	約 3.83倍
0.10%	0.2666・・・%	1.05%	約 3.94倍
非課税	0.2333・・・%	0.98%	4.20倍

(3) 東京都 23 区では、およそ 3.12 倍？

自治体が独自に固定資産税や都市計画税の軽減措置等を設けている場合、税負担の計算はもう少し複雑になります。東京 23 区内で、住宅用地（200 m²以下）から商業地等へ変わった場合の税負担への影響を計算してみます。

【住宅用地の場合の税負担】

- ① 固定資産税：評価額 × 1/6 × 1.4% = 0.2333・・・%
- ② 都市計画税：評価額 × 1/3 × 0.3% × 1/2（注 1） = 0.05%
- ③ 上記①②の合計 0.2833・・・%

【商業地等の税負担】

- ① 固定資産税：評価額 × 65%（注 2） × 1.4% = 0.91%
- ② 都市計画税：評価額 × 65%（注 2） × 0.3% = 0.195%
- ③ 上記①②の合計 × 80%（注 3） = 0.884%

試算の結果、固定資産税等の税負担が 0.2833・・・%から 0.884%（**約 3.12 倍**）にアップしました。

（注 1）「小規模住宅用地に対する都市計画税の軽減」～ 小規模住宅用地に対する都市計画税の 1/2 を軽減

（注 2）「商業地等の負担水準上限引下げ条例減額」～ 負担水準が 65%超の場合、65%の水準まで税額を減額

（注 3）「小規模非住宅用地減免」～ 個人又は一定の法人が所有する一画地が 400 m²以下の非住宅用地について 200 m²までの部分の税額の 2 割を減免（一定の申請が必要）

（担当：木田 高志）