

コトブキ評価情報

第1号 (2015/06/12)

発行：株式会社 寿資産評価 愛知県刈谷市寿町四丁目 303 番地カメリオンビル 1st2F-2
 Tel. 0566-45-6118 Fax. 0566-45-6119 URL. <http://www.kotobuki-pro.co.jp>

タイトル	カテゴリー
住宅用地認定の手順について	固定資産評価

「住居の数を数える場合の条件」と「住宅に該当するかの判定基準」を混同しがちな住宅用地の認定について、住宅用地認定の手順の中で両者の位置付けをまとめました。

(1) 画地認定を行う。

原則一筆 1 画地だが、例外的に数筆 1 画地、一筆数画地の場合もある。

(2) 当該画地の上に存する家屋が住宅に該当するかどうかを判定する。(家屋課税)

- ①住宅とは特定の者が継続して居住の用に供することができ、玄関、台所、便所を有する 1 世帯が住める 1 区画の部分という。玄関、台所、便所が専用か共用かは要件としない。Point!
- ②住宅には、専用住宅（全部居住）と併用住宅（一部居住）がある。

(3) 住宅敷地の判定を行う。

専用住宅の場合には画地全体が住宅敷地となるケースがほとんどだが、併用住宅の場合には駐車場部分のうち住宅用に利用されていない部分は住宅敷地としないなど、住宅用に利用されている部分のみ住宅敷地と判定することが考えられる。

(4) 住宅用地の認定を行う。

住宅敷地の面積が住宅の延床面積の 10 倍を超える場合には、住宅用地は 10 倍の面積とする。また併用住宅の場合には、併用住宅の区分の別に、地方税法施行令 52 条の 11 の表に基づき住宅敷地のうち住宅用地として認定する面積の認定を行う。

(5) 小規模住宅用地の認定を行う。

地方税法第 349 条の 3 の 2 第 2 項及び地方税法施行規則第 12 条の 2 の規定に基づき、住宅用地の面積が 200 m²以下か 200 m²超かの区分により、小規模住宅用地として認定する土地を判断する。200 m²超の場合で一棟の家屋内に「独立して生活を営むことができる区画された部分」が 2 以上設けられている場合には、「住居の数」を数える際に、専用の出入口、台所及び便所を有するものを 1 戸の住宅と数えることとなる。

専用の出入口、台所及び便所を有する等「住居の数を数える場合の条件」は、小規模住宅用地の認定の際の条件であり、「住宅に該当するかの判定基準」ではありません。したがって、併用住宅の判定に当たり、居住部分専用の独立した出入口、台所及び便所を有するか否かは問われないと考えられます。ただし建築当初は住宅ではなかったが、リフォームにより延べ床面積の 1/4 以上の部分が居住に供されるようになった場合には、その部分が独立した出入口、台所及び便所を有することを条件として、住宅と認めるケースもあります。

以上