

EX 不動産 実務アカデミー

～ 現場で差がつく 不動産実務の教科書 ～

第 2 章 契約・法務編 第 15 回

固定資産税・都市計画税

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 実務アカデミー編集チーム

Ver.1.0 / プロジェクト開始日：2026 年 7 月 14 日

目次

1. 学習目標
2. 固定資産税・都市計画税とは
3. 住宅用地の軽減特例
4. 新築住宅の軽減措置
5. 決済時の日割精算の実務
6. 実務で確認すべきポイント
7. お客様への説明トーク集
8. よくある質問（FAQ）
9. ケーススタディ
10. EX 実務メモ
11. チェックテスト
12. 今日のまとめ

1. 学習目標

本講座を修了すると、以下ができるようになります。

- 固定資産税・都市計画税の課税の仕組みを説明できる
- 住宅用地の軽減特例を理解する
- 決済時の日割精算の実務計算ができる

2. 固定資産税・都市計画税とは

税目	内容
固定資産税	毎年 1 月 1 日時点の不動産所有者に課される市区町村税。標準税率 1.4%
都市計画税	都市計画区域内（原則、市街化区域内）の不動産所有者に課される目的税。上限税率 0.3%

いずれも固定資産税評価額（3 年に一度評価替え）を課税標準として計算されます。

3. 住宅用地の軽減特例

区分	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地（200 m ² 以下の部分）	課税標準額を 1/6 に軽減	課税標準額を 1/3 に軽減
一般住宅用地（200 m ² 超の部分）	課税標準額を 1/3 に軽減	課税標準額を 2/3 に軽減

この特例は『住宅の敷地』であることが要件です。空き家を解体して更地にすると、この軽減特例が外れ、翌年度から税額が大きく上昇する点に注意が必要です（いわゆる『更地にすると税金が上がる』現象）。第 1 章で扱った空き家サポート業務とも関連が深いポイントです。

4. 新築住宅の軽減措置

新築住宅は、床面積等の要件を満たせば、一定期間固定資産税額そのものが軽減されます。

建物区分	軽減期間	軽減内容
一般の新築住宅（戸建て）	3 年間	床面積 120 m ² までの部分、税

		額を 1/2 に軽減
認定長期優良住宅（戸建て）	5 年間	床面積 120 ㎡までの部分、税額を 1/2 に軽減

第1章第10回で扱った長期優良住宅は、この固定資産税の軽減期間が一般住宅より長くなる点も、税制優遇の一つです。

5. 決済時の日割精算の実務

固定資産税・都市計画税は1月1日時点の所有者に1年分課税されますが、実務上は決済（引渡し）日を境に、売主・買主で日割精算するのが商慣習として定着しています。

- 起算日は地域慣行により異なる（1月1日起算・4月1日起算等）。関東は1月1日起算が一般的
- 計算式：年税額 ÷ 365 日（うるう年は 366 日） × 引渡し日以降の日数 = 買主負担分
- 精算金は税金そのものではなく、売主・買主間の私的な清算金という位置づけ（納税義務者はあくまで1月1日時点の所有者）

精算金はあくまで当事者間の合意に基づく清算であり、法律上の納税義務を移転するものではありません。この点を正確に理解し、お客様にも説明することが重要です。

6. 実務で確認すべきポイント

- ☐ 固定資産税評価証明書・納税通知書で年税額を確認したか
- ☐ 起算日（1月1日・4月1日等）を契約書に明記し、精算方法に齟齬がないか確認したか
- ☐ 空き家の解体を検討する売主に対し、住宅用地特例が外れることによる税額上昇を説明したか
- ☐ 新築物件の軽減措置適用期間・要件を確認し、買主に説明したか

7. お客様への説明トーク集

トーク例：日割精算を説明するとき

「固定資産税・都市計画税は、1月1日時点の所有者様に1年分課税されますが、実務上は引き渡し日を境に日割りで清算するのが一般的です。決済時に清算金として調整させていただきます。」

トーク例：空き家解体のご相談を受けたとき

「建物を解体して更地にすると、住宅用地の軽減特例が外れ、翌年度から固定資産税が大きく上がる可能性があります。解体のタイミングは、売却計画とあわせてご検討いただくことをおすすめします。」

8. よくある質問（FAQ）

Q. 固定資産税の精算はどちらが正しい方法ですか？

A. 法律上の決まりはなく、当事者間の合意に基づく商慣習です。関東では 1 月 1 日起算が一般的ですが、契約書に明記して認識を合わせることが重要です。

Q. 更地にするとのくらい税額が上がりますか？

A. 小規模住宅用地の特例（固定資産税 1/6）が外れるため、単純計算では最大 6 倍になる可能性があります。実際の上昇幅は評価額により異なるため、個別に試算することをおすすめします。

Q. 新築住宅の軽減期間が終わったらどうなりますか？

A. 軽減措置の期間終了後は、本来の税額（住宅用地特例は継続適用）に戻ります。急激な負担増ではありませんが、事前に説明しておくとう安心です。

9. ケーススタディ

ケース：空き家解体後の税額上昇で相談が殺到

状況：空き家サポートで解体を仲介した後、翌年度の固定資産税納税通知を見た所有者から『急に税金が上がった』と相談が入った。

原因：解体前に住宅用地特例が外れることによる税額上昇の説明が不十分だった。

教訓：解体提案時には必ず固定資産税への影響を試算し、書面でも説明しておく。

10. EX 実務メモ

☐ 四街道市で実際にあった事例：

☐ 佐倉市で注意したいポイント：

☐ 千葉市での実務：

☐ お客様から受けた質問：

☐ 自社ルール：

11. チェックテスト

問 1. 固定資産税の課税基準日はどれか。 ①1 月 1 日 ②4 月 1 日 ③引渡し日

問 2. 小規模住宅用地（200 m²以下）の固定資産税軽減はどれか。 ①1/2 ②1/3 ③1/6

問 3. 更地にすると起きる現象はどれか。 ①税額が下がる ②住宅用地特例が外れ税額が上がる ③非課税になる

解答：問 1＝① 問 2＝③ 問 3＝②

12. 今日のまとめ

- 固定資産税・都市計画税は 1 月 1 日時点の所有者に課税される市区町村税・目的税
- 住宅用地は 200 m²以下部分で固定資産税 1/6・都市計画税 1/3 に軽減される
- 更地化するとこの特例が外れ、税額が大きく上昇する可能性がある
- 決済時の日割精算は商慣習であり、起算日を契約書で明記することが重要

次回予告：第 16 回「消費税と不動産取引」— 課税・非課税の区分を扱います。