

EX 不動産 宅建士試験対策講座

～ 独学でも迷わない 合格への最短ルート ～

第4章 税・その他 第2回

固定資産税

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 宅建士試験対策講座編集チーム

本講座は令和8年（2026年）4月1日現在施行の法令を基準としています

Ver.1.0 / 発行日：2026年8月3日

目次

1. 学習目標
2. 固定資産税とは
3. 納税義務者
4. 課税標準・税率・免税点
5. 住宅用地の課税標準の特例
6. 新築住宅の税額軽減
7. 不動産取得税との比較
8. 重要ポイント整理
9. 出題パターンと注意点
10. 一問一答
11. ケーススタディ
12. 学習メモ
13. チェックテスト
14. 今日のまとめ・次回予告

1. 学習目標

- 固定資産税の納税義務者・課税標準・税率を理解する
- 住宅用地の課税標準の特例（小規模住宅用地・一般住宅用地）を理解する
- 新築住宅の税額軽減措置を理解する

2. 固定資産税とは

固定資産税は、土地・家屋・償却資産（固定資産）の所有者に対し、その固定資産が所在する市町村（東京 23 区は特例で都）が毎年課す地方税です（地方税法 343 条以下）。不動産取得税が「取得時」の一時的な税であるのに対し、固定資産税は「毎年」課税される保有税である点が根本的に異なります。

3. 納税義務者

固定資産税の納税義務者は、賦課期日（毎年 1 月 1 日）現在において、固定資産課税台帳に所有者として登記・登録されている者です。年の途中で所有者が変わっても、その年度の納税義務者は 1 月 1 日時点の所有者のままとなります（実務上は売買契約で日割精算することが一般的）。

「1 月 1 日時点の所有者が、その年度分をまるごと納める」という賦課期日主義は最頻出のポイントです。年の途中で売却しても、法律上の納税義務はあくまで 1 月 1 日時点の所有者に生じます。

4. 課税標準・税率・免税点

- 課税標準：固定資産税評価額（固定資産課税台帳に登録された価格）。原則として 3 年ごとに評価替えが行われる（基準年度）
- 標準税率：1.4%（市町村が条例で異なる税率を定めることも可能）
- 免税点：同一人が同一市町村内で所有する土地・家屋・償却資産のそれぞれの課税標準の合計額が、土地 30 万円未満・家屋 20 万円未満・償却資産 150 万円未満の場合、課税されない

5. 住宅用地の課税標準の特例

専ら人の居住の用に供する家屋の敷地（住宅用地）については、税負担を軽減するため、課税標準について次の特例があります。

区分	課税標準の特例
小規模住宅用地（住宅 1 戸につき 200 m ² 以下の部分）	価格の 6 分の 1
一般住宅用地（200 m ² を超える部分）	価格の 3 分の 1

小規模住宅用地の6分の1、一般住宅用地の3分の1という数字は最頻出です。「200㎡」という面積の区切りとあわせて正確に暗記しましょう。

6. 新築住宅の税額軽減

一定の要件を満たす新築住宅については、新築後一定期間、床面積120㎡までの部分に相当する税額が2分の1に軽減されます。

住宅の種類	軽減期間
一般の新築住宅	新築後3年度分
3階建以上の中高層耐火建築物等	新築後5年度分

この軽減措置は、床面積が50㎡以上280㎡以下であること等、一定の要件を満たす場合に適用されます。

7. 不動産取得税との比較

項目	不動産取得税	固定資産税
課税主体	都道府県	市町村（東京23区は都）
課税のタイミング	取得時に一度だけ	毎年（1月1日時点の所有者）
標準税率	4%（土地・住宅は3%の特例）	1.4%
非課税の代表例	相続による取得	国・地方公共団体等が所有する固定資産

8. 重要ポイント整理

- ☐ 固定資産税の納税義務者は賦課期日（1月1日）現在の所有者
- ☐ 標準税率は1.4%、免税点は土地30万円・家屋20万円・償却資産150万円未満
- ☐ 小規模住宅用地は課税標準6分の1、一般住宅用地は3分の1
- ☐ 新築住宅は120㎡までの部分について税額が3年間（中高層耐火建築物等は5年間）2分の1に軽減

9. 出題パターンと注意点

不動産取得税（都道府県税・取得時・4%）と固定資産税（市町村税・毎年・1.4%）は必ずセットで比較整理しましょう。住宅用地の特例（6分の1・3分の1）と新築住宅の税額軽減（120㎡・2分の1・3年/5

年)は数字が多く混同しやすいため、表で繰り返し確認することをおすすめします。

10. 一問一答

Q. 年の途中で A から B に土地が売却された場合、その年度の固定資産税の納税義務者は誰か。

A. その年度の賦課期日（1月1日）時点の所有者が納税義務者となる。1月1日時点で A が所有者であれば、年度途中で B に売却されてもその年度の納税義務者は A のままである。

Q. 200 m²の住宅用地（小規模住宅用地に該当）の固定資産税の課税標準はどうなるか。

A. 価格の 6 分の 1 が課税標準となる。

Q. 3 階建の耐火建築物である新築住宅（要件を満たすもの）は、何年度分の税額が 2 分の 1 に軽減されるか。

A. 新築後 5 年度分について、床面積 120 m²までの部分に相当する税額が 2 分の 1 に軽減される。

11. ケーススタディ

状況

EX 不動産が媒介した売買で、引渡しは 3 月に行われた。買主から「固定資産税の納税義務者は自分になるのか」と質問を受けた。

原因

固定資産税の納税義務者は 1 月 1 日時点の所有者（この場合は売主）であり、3 月の引渡しでは年度の途中からの所有者となる買主に法律上の納税義務は生じない。実務上は、引渡し日を基準とした日割精算を売買代金の授受と併せて行うのが一般的である。

教訓

EX 不動産としては、固定資産税の法律上の納税義務者と、実務上の精算方法（日割清算）の違いを正確に説明し、契約書に精算の起算日・方法を明記することで、後日の認識齟齬を防ぐことが重要である。

12. 学習メモ

☐ 不動産取得税と固定資産税の違いを表にして整理：

☐ 住宅用地の特例（6 分の 1・3 分の 1）と新築住宅の軽減（2 分の 1）を書き出す：

13. チェックテスト

次の記述の正誤を判定しなさい。

問1 固定資産税の納税義務者は、賦課期日（1月1日）現在の所有者である。

問2 固定資産税の標準税率は4%である。

問3 小規模住宅用地（200㎡以下の部分）の課税標準は、価格の3分の1である。

問4 一般の新築住宅は、新築後3年度分、床面積120㎡までの部分の税額が2分の1に軽減される。

問5 不動産取得税は市町村が課す税である。

【解答】問1：○ 問2：×（標準税率は1.4%） 問3：×（小規模住宅用地は6分の1、3分の1は一般住宅用地） 問4：○ 問5：×（不動産取得税は都道府県税）

14. 今日のまとめ

- 固定資産税の納税義務者は賦課期日（1月1日）現在の所有者
- 標準税率は1.4%、免税点は土地30万円・家屋20万円未満等
- 小規模住宅用地は6分の1、一般住宅用地は3分の1に課税標準が軽減
- 新築住宅は120㎡までの部分の税額が3年間（中高層耐火建築物等は5年間）2分の1に軽減

次回第3回は「印紙税・登録免許税」を学習します。国税の分野に入ります。