

税務

Vol.351

店舗併用住宅の 固定資産税等について

税理士不動産鑑定士
千葉商科大学大学院会計ファイナンス研究科客員教授 井出真

【相談】

2階建て店舗の建替えを考えているお客さまから相談を受けています。1階は店舗としますが、2階は店舗ではなく賃貸住宅とすれば固定資産税等が安くなるというのですが本当でしょうか。

◎住宅の敷地には 固定資産税等の特例が適用される

住宅の敷地は、課税標準である固定資産税評価額を大幅に低くする特例があります。都市計画税にも同様な特例があります(表1)。
店舗併用住宅の場合、敷地の面積に表2の率を乗じた部分を住宅用地とします。

表1 住宅用地の課税標準の特例

| 区分 | 固定資産税 | 都市計画税 |
|---------------------|--------------|--------------|
| ①小規模住宅用地 (200㎡/戸まで) | 固定資産税評価額×1/6 | 固定資産税評価額×1/3 |
| ②一般住宅用地 (①を超える部分) | 固定資産税評価額×1/3 | 固定資産税評価額×2/3 |

(注)住宅の床面積の10倍までの土地が対象

表2 住宅用地の範囲

| 区分 | 居住用部分の割合 | 住宅用地の率 |
|-----------------|------------|--------|
| ①地上5階建て以上の耐火建築物 | 1/4以上1/2未満 | 0.5 |
| | 1/2以上3/4未満 | 0.75 |
| | 3/4以上 | 1.0 |
| ②①以外 | 1/4以上1/2未満 | 0.5 |
| | 1/2以上 | 1.0 |

このように、店舗建物より店舗併用住宅を建てた方が、一般的に固定資産税等は安くなります。ただし、2階部分を賃貸住宅とするより賃貸店舗や事務所とする方が高い家賃が取れることもあるので、どのような建物を建てるかは多方面からの検討が必要となるでしょう。

●新築住宅の減税の適用要件

床面積要件 50㎡(戸建て以外の貸家は40㎡)
以上280㎡以下
居住割合要件 居住用部分の割合が1/2以上

◎新築住宅の場合は減税が受けられる
次の要件を満たす新築住宅は、新築の翌年から3年度分または5年度分(3階建て以上の耐火・準耐火建築物)、120㎡までの住宅部分に相当する固定資産税額の1/2が減額されます。なお、認定長期優良住宅は、減税期間がそれぞれ2年度分長くなります。



店舗併用住宅

つまり、2階建ての店舗併用住宅の場合、1階(店舗)と2階(賃貸住宅)の床面積が同じであれば、居住用部分の割合が1/2以上となり、その敷地はすべて住宅用地(住宅用地の率=1.0)となります。従って、敷地面積が200㎡以下ならば、課税標準額は固定資産税評価額の1/6(都市計画税は1/3)となります。実際の税額は、負担調整措置によりやや複雑となりますが、住宅用地は他の用途の敷地より大幅に安くなります。

正しい取引のために

Vol.339

マンション区分所有者が、建築確認上の敷地の一部におけるマンション建築の禁止を求めた請求が棄却された事例

(二財)不動産適正取引推進機構

【ケース】

昭和56年9月、売主が関連会社所有土地を合わせ、建築確認対象地積として申請・建築したマンションの二室を、買主Xは購入しました。売主は、Xに、マンションを再建築する際は、同土地の提供を受ける旨保証する。また、関連会社が同土地を第三者に転売しないことおよび現行建築基準法等の許可がない限り同土地に建物を建築しない旨の同意を得ていることを保証すると約束(売主約定)しました。
同土地は数回転売された後、分譲業者Yが取得し、同土地上でマンション建築に着手したところ、X他2名の区分所有者は、Yのマンション建築により、購入したマンションが違法建築物となり、価値が大きく毀損される、また、Yのマンション建築は、権利の濫用であるとして、Yのマンション建築の禁止を求めました。

【解説】

裁判所は、次のように判示し、Xらの請求をすべて棄却しました。

(1)マンションは、関連会社承諾の下、関連会社所有土地もその敷地として建築確認を受け、また、同土地売却時は売主約定を買主に承継する旨の合意もあり、建築確認時では適法な建築物であったと認められるが、Yが売主約定を承継したとは認められないから、おそくともYの同土地取得時点では、規定容積率を超過する違法建築物になっていたというべきで、マンションの容積率超過と、Yのマンション建築との間に因果関係は認められない。

(2)Yは、取得時、同土地もマンションの敷地として建築確認を得たことを知っていたと認められるが、売主約定を承継したとの認識があったとは

【総評】

マンションの買主としては、築年数が経過していくほど、分譲当時と同規模の建物が建築できるか否かは重要な問題となり、特に違反建築物となれば、財産価値にも影響が生じます。建築確認対象地積に他人地を含んでいる不動産取引の場合は、取引時点での状況(建物の有無、地上権・賃借権の有無、使用承諾書面の有無等)を調査・確認し、説明・記載することが重要であると考えられます。

