

地方税法第三百四十九条の三の二の規定における住宅用地の認定について

平成九年四月一日自治固第十三号
各道府県総務部長 へ
東京都総務・主税部長 へ
自治省税務局固定資産税課長通知
平成二十七年五月二十六日一部改正

地方税法第三百四十九条の三の二の規定における住宅用地の具体的な認定に際して、下記のとおり取り扱うことが適当と考えますので、管下市町村への指導方よろしく申し上げます。

なお、昭和四十八年四月二十六日付け自治省税務局固定資産税課長内かん及び昭和四十九年三月十八日付け自治省税務局固定資産税課長内かんは廃止します。

記

一 住宅の認定

当該家屋が住宅であるかどうかの判定については、次のとおり取り扱うものとする。
なお、家屋とは不動産登記法の建物とその意義を同じくするものであること。したがって、屋根及び周壁又はこれに類するものを有し、土地に定着した建造物であって、その目的とする用途に供し得る状態にあるものでなければならず、現況がこうした状態にならないものは家屋には該当しないことに留意する必要がある。

- (1) 住宅に該当するかどうかは、一個の家屋ごとに判断するものとし、この場合原則として一棟の家屋をもって一個の家屋とする。なお、複数棟から構成される家屋で不動産登記法上一个の家屋として取り扱われるものについては、構造、利用実態、外観等からみて別個の家屋と判断できる場合には、例外として別個の家屋として取り扱って差し支えない。
- (2) 附属的な家屋（物置、納屋、土蔵等）については、本体の家屋と効用上一体として利用される状態にある場合には、一個の家屋に含めるものとする。
- (3) 人の居住の用に供するとは、特定の者が継続して居住の用に供することをいうものであること。
- (4) 賦課期日において現に人が居住していない家屋については、当該家屋が構造上住宅と認められ、かつ、当該家屋（併用住宅にあつては、当該家屋のうち居住部分とする。）が居住以外の用に供されるものではないと認められる場合には、住宅とする。ただし、賦課期日における当該家屋の使用若しくは管理の状況又は所有者等の状況等から客観的にみて、当該家屋について、構造上住宅と認められない状況にある場合、使用の見込みはなく取壊しを予定している場合又は居住の用に供するために必要な管理を怠っている場合等で今後人の居住の用に供される見込みがないと認められる場合には、住

宅には該当しないものであるので、賦課期日における当該家屋の客観的状況等に留意する必要がある。

- (5) 併用住宅の共用部分については、専用部分の床面積の割合によってあん分し、それぞれの専用部分に含める。

二 住居の数の認定

- (1) 住居とは、人が居住して日常生活に用いる家屋等の場所をいうものであり、一棟の家屋内に一世帯が独立して生活を営むことができる区画された部分が二以上設けられている場合には、当該二以上の区画された部分がそれぞれ住居となるものであること。
- (2) 「独立して生活を営むことができる区画された部分」とは、構造上独立的に区画された家屋の一部分であり、原則として、専用の出入口、炊事場及び便所を有するものをいうものであること。ただし、共同住宅にあつては、各世帯の居住の用に供されている区画された部分ごとに炊事場又は便所が設けられることなく共用されているような場合においても、通常当該区画された部分において一世帯が独立して生活を営むことができる状態にあると認められるので、その限りにおいては当該区画された部分が、それぞれ住居となるものであること。
- (3) したがって、(1)及び(2)の基準によって算定した数が、住居の数となるものであること。
- (4) その全部が別荘の用に供されている住居は、住居として取り扱わないものであること。

三 敷地の認定

- (1) 住宅の敷地の用に供されている土地とは、当該住宅を維持し、またはその効用を果たすために使用されている一画地の土地をいう。
- (2) 一画地の土地は、道路、塀、垣根、溝等によって他の土地と区分して認定するものとするが、明確な境界がない場合においては、土地の使用の実態によって認定する。この場合、住宅の敷地に使用されている土地が一筆の土地の一部分である場合は、当該部分のみをもって一画地とし、数筆の土地にわたり一個の住宅が存する等数筆の土地が一体として利用されているような場合には、数筆にわたって一画地を認定する。
- (3) 一画地の土地の上に住宅その他の家屋が混在する場合において、当該土地のうち住宅の敷地である部分を明確に区分することが困難なときは、当該土地に存する家屋の総床面積に応じてあん分し、それぞれの家屋の用に供している土地を認定することができる。ただし、総床面積に応じてあん分することが不適当な場合は、建築面積に応じてあん分しても差し支えない。

なお、当該一画地の土地の所有者が同一でないときは、所有者相互間の不均衡を生じないように四(2)に準じて、住宅の敷地の用に供されている土地を定める必要がある。