

計算例1・・・専用住宅が1戸建っている土地(地積400㎡)の場合

・平成31年度の価格(評価額)	9,000,000 円		
・平成30年度の課税標準額	1,800,000 円	うち	$\left(\begin{array}{ll} \text{小規模住宅用地の課税標準額} & 600,000 \text{ 円(ア)} \\ \text{一般住宅用地の課税標準額} & 1,200,000 \text{ 円(イ)} \end{array} \right)$

下記の手順で課税標準額及び税相当額の計算を行います。

① 各特例が適用される分の地積が占める割合を求めます。

- ・小規模住宅用地となる地積・・・200㎡
- ・その他の住宅用地となる地積・・・200㎡

(1)小規模住宅用地の占める割合

$$= \frac{\text{総地積}-\text{その他の住宅用地の地積}}{\text{総地積}} = \frac{400\text{m}^2-200\text{m}^2}{400\text{m}^2} = 0.5$$

(2)その他の住宅用地の占める割合

$$= 1 - 0.5 = 0.5$$

② 特例が適用される地積分に係る価格(評価額)を計算します。

(1)小規模住宅用地の平成31年度分の価格(評価額)

$$\begin{aligned} &= \text{価格} \times \text{小規模住宅用地の占める割合} \\ &= 9,000,000 \text{ 円} \times 0.5 \\ &= 4,500,000 \text{ 円} \end{aligned}$$

(2)その他の住宅用地の平成30年度分の価格(評価額)

$$\begin{aligned} &= \text{価格} \times \text{その他の住宅用地の占める割合} \\ &= 9,000,000 \text{ 円} \times 0.5 \\ &= 4,500,000 \text{ 円} \end{aligned}$$

③ 平成31年度の本則課税標準額(本来の課税標準額)を計算します。

(1)小規模住宅用地の平成31年度の本則課税標準額

$$\begin{aligned} &= \text{小規模住宅用地分の平成31年度の価格} \times 1/6 \\ &= 4,500,000 \text{ 円} \times 1/6 \\ &= 750,000 \text{ 円} \cdots (a) \end{aligned}$$

(2)その他の住宅用地の平成31年度本則課税標準額

$$\begin{aligned} &= \text{その他の住宅用地分の平成31年度の価格} \times 1/3 \\ &= 4,500,000 \text{ 円} \times 1/3 \\ &= 1,500,000 \text{ 円} \cdots (b) \end{aligned}$$

④ 平成31年度の課税標準額を求めます。

(1)小規模住宅用地の平成31年度の課税標準額

※平成30年度の課税標準額(ア) < (a) であるため、負担調整を行います。

小規模住宅用地分における平成30年度課税標準額の平成30年度本則課税標準額に対する割合(c)を求めます。

$$(c) = \text{平成30年度課税標準額} \div (a) = 600,000 \text{ 円} \div 750,000 \text{ 円} = 0.8 \cdots 80\%$$

20% ≤ (c) であるため、

平成30年度課税標準額 + 平成31年度価格 × 1/6 × 5% = [A1]を求めます。

$$[A1] = 600,000 \text{ 円} + 750,000 \text{ 円} \times 5\% = 637,500 \text{ 円}$$

平成31年度課税標準額 = [A1] = 637,500 円となります。

(2) その他の住宅用地の平成31年度の課税標準額

※平成30年度の課税標準額(a) < (b)であるため、負担調整を行います。

その他住宅用地分における平成30年度課税標準額の平成31年度本則課税標準額に対する割合(e)を求めます。

$$(e) = \text{平成30年度課税標準額} \div (b) = 1,200,000 \text{ 円} \div 1,500,000 \text{ 円} = 0.8 = 80\%$$

20% ≤ (e) であるため、

平成30年度課税標準額 + 平成31年度価格 × 1/6 × 5% = [A2]を求めます。

$$[A2] = 1,200,000 \text{ 円} + 1,500,000 \text{ 円} \times 5\% = 1,275,000 \text{ 円}$$

平成31年度課税標準額 = [A2] = 1,275,000 円となります。

(3) 平成30年度の課税標準額合計

$$= [A1] + [A2] = 637,500 \text{ 円} + 1,275,000 \text{ 円} = 1,912,500 \text{ 円}$$

⑤ 平成31年度の税相当額を求めます。

$$\text{税相当額} = \text{平成31年度の課税標準額} \times \text{税率}(1.6\%)$$

$$= 1,912,500 \text{ 円} \times 1.6\%$$

$$= 30,600 \text{ 円}$$