

○地方税法三段表（サービス付き高齢者向け住宅等関係）

<p>地方税法（昭和二十五年法律第二百二十六号）（抄） 令和八年四月一日施行</p>	<p>地方税法施行令（昭和二十五年政令第二百四十五号）（抄） 令和八年四月一日施行</p>	<p>地方税法施行規則（昭和二十九年総理府令第二十三号）（抄） 令和八年四月一日施行</p>
<p>【不動産取得税（家屋）】 （不動産取得税の課税標準の特例） 第七十三条の十四 住宅の建築（新築された住宅でまだ人の居住の用に供されたことのないものの購入を含むものとし、政令で定めるものに限る。）をした場合における当該住宅の取得に対して課する不動産取得税の課税標準の算定については、一戸（共同住宅、寄宿舎その他これらに類する多数の人の居住の用に供する住宅（以下不動産取得税において「共同住宅等」という。）にあつては、居住の用に供するために独立的に区画された一の部分で政令で定めるもの）について千二百万円を価格から控除するものとする。</p> <p>2 （略）</p> <p>3 個人が自己の居住の用に供する耐震基準適合既存住宅（既存住宅（新築された住宅でまだ人の居住の用に供されたことのないもの以外の住宅で政令で定めるものをいう。第七十三条の二十四第三項において同じ。）のうち地震に対する安全性に係る基準として政令で定める基準（第七十三条の二十七の二第一項において「耐震基準」という。）に適合するものとして政令で定めるものをいう。第七十三条の二十四第二項及び第三項において同じ。）を取得した場合における当該住宅の取得に対して課する不動産取得税の課税標準の算定については、一戸について、当該住宅が新築された時において施行されていた地方税法第七十三条の十四第一項の規定により控除するものとされていた額を価格から控除するものとする。</p> <p>4 5 15 （略）</p> <p>附則 （不動産取得税の課税標準の特例） 第十一条（略）</p>	<p>附則 （不動産取得税の課税標準の特例の適用を受ける不動産の価格の決定等）</p>	

2510 (略)

11 高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成十三年法律第二十六号）第七条第一項の登録を受けた同法第五条第一項に規定するサービス付き高齢者向け住宅である貸家住宅（その全部又は一部が専ら住居として貸家の用に供される家屋をいう。）で政令で定めるものの新築を令和九年三月三十一日までにした場合における第七十三条の十四第一項の規定の適用については、同項中「住宅の建築」とあるのは「高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成十三年法律第二十六号）第七条第一項の登録を受けた同法第五条第一項に規定するサービス付き高齢者向け住宅である貸家住宅（その全部又は一部が専ら住居として貸家の用に供される家屋をいう。）で政令で定めるものの新築」と、「含むもの」とし、政令で定めるものに限る」とあるのは「含む」と、「一戸（共同住宅、寄宿舎その他これらに類する多数の人の居住の用に供する住宅（以下不動産取得税において「共同住宅等」という。）にあつては、居住の用に供するために独立的に区画された一の部分で政令で定めるもの）」とあるのは「当該取得が令和九年三月三十一日までに行われたときに限り、居住の用に供するために独立的に区画された一の部分で政令で定めるもの」とする。

2514 (略)

15 法附則第十一条第一項及び同項の規定により読み替えて適用される法第七十三条の十四第一項に規定する貸家住宅で政令で定めるものは、次に掲げる要件のいずれにも該当する貸家住宅とする。

一 当該貸家住宅の居住の用に供するために独立的に区画された一の部分のいづれかの床面積（当該貸家住宅に共同の用に供される部分があるときは、これを共用すべき独立的に区画された各部分の床面積の割合により当該共同の用に供される部分の床面積を配分して、それぞれその各部分の床面積に算入するものとする。次項において同じ。）が三十平方メートル以上百六十平方メートル以下であること。

二 当該貸家住宅が建築基準法第二条第九号の二イに規定する特定主要構造部を耐火構造とした建築物、同条第九号の三イ又はロのいづれかに該当する建築物その他総務省令で定める建築物であること。

三 当該貸家住宅の建築に要する費用について、政府の補助で総務省令で定めるものを受けていること。

四 当該貸家住宅に係る高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成十三年法律第二十六号）第七条第二項に規定するサービス付き高齢者向け住宅登録簿に記載されたサービス付き高齢者向け住宅（同条第一項の登録を受けた同法第五条第一項に規定するサービス付き高齢者向け住宅をいう。）の戸数が十戸以上であること。

16 法附則第十一条第一項の規定により読み替えて適用

附則

（政令附則第七條第十五項第二号の建築物）

第三條の二の十六 政令附則第七條第十五項第二号に規定する総務省令で定める建築物は、次に掲げる要件に該当する建築物とする。

一 外壁及び軒裏が、建築基準法第二条第八号に規定する防火構造であること。

二 屋根が、建築基準法施行令（昭和二十五年政令第三百三十八号）第三百三十六条の二の二第一号及び第二号に掲げる技術的基準に適合するものであること。

三 天井及び壁の室内に面する部分が、通常の火災時の加熱に十五分以上耐える性能を有するものであること。

四 前三号に掲げるもののほか、建築物の各部分が、防火上支障のない構造であること。

（政令附則第七條第十五項第三号の政府の補助）

第三條の二の十七 政令附則第七條第十五項第三号に規定する政府の補助で総務省令で定めるものは、スマートウェルネス住宅等推進事業のうちサービス付き高齢者向け住宅（高齢者専用賃貸住宅の整備を行う事業により建設されたものを除く。）の整備を行う事業に係る補助とする。

【不動産取得税（土地）】

（住宅の用に供する土地の取得に対する不動産取得税の減額）

第七十三条の二十四 道府県は、次の各号のいずれかに該当する場合には、当該土地の取得に対して課する不動産取得税については、当該税額から百五十万円（当該土地に係る不動産取得税の課税標準となるべき価格を当該土地の面積の平方メートルで表した数値で除して得た額に当該土地の上に新築した住宅（政令で定める住宅に限る。以下この条において「特例適用住宅」という。）一戸（共同住宅等にあつては、居住の用に供するために独立的に区画された一の部分で定めるもの）についてその床面積の二倍の面積の平方メートルで表した数値（当該数値が二百を超える場合には、二百とする。）を乗じて得た金額が百五十万円を超えるときは、当該乗じて得た金額）に税率を乗じて得た額を減額するものとする。

一 土地を取得した日から二年以内に当該土地の上に特例適用住宅が新築された場合（当該取得をした者（以下この号において「取得者」という。）が当該土地を当該特例適用住宅の新築の時まで引き続き所有している場合又は当該特例適用住宅の新築が当該取得者から当該土地を取得した者により行われる場合に限る。）

二 土地を取得した者が当該土地を取得した日前一年の期間内に当該土地の上に特例適用住宅を新築していた場合

三 新築された特例適用住宅でまだ人の居住の用に供されたことのないもの及び当該特例適用住宅の用に供する土地を当該特例適用住宅が新築された日から一年以上以内に取得した場合

2

（略）

される法第七十三条の十四第一項に規定する居住の用に供するために独立的に区画された一の部分で政令で定めるものは、当該貸家住宅の居住の用に供するために独立的に区画された一の部分でその床面積が三十平方メートル以上百六十平方メートル以下のものとする。

17
24
（略）

の登録を受けた同法第五条第一項に規定するサービス付き高齢者向け住宅である貸家住宅（その全部又は一部が専ら住居として貸家の用に供される家屋をいう。）で政令で定めるもの（以下この項において「特例適用サービス付き高齢者向け住宅」という。）の居住の用に供するために独立的に区画された一の部分で政令で定めるもの」と、同項各号中「特例適用住宅」とあるのは「特例適用サービス付き高齢者向け住宅」とする。

255 (略)

【固定資産税】

附則

(新築された住宅に対する固定資産税の減額)
第十五条の六 (略)

2 市町村は、令和六年四月一日から令和八年三月三十一日までの間に新築された中高層耐火建築物（建築基準法第二条第九号の二イに規定する特定主要構造部を耐火構造とした建築物又は同条第九号の三イ若しくはロのいづれかに該当する建築物で、地上階数（政令で定めるところにより計算した地上階数をいう。）三以上を有するものをいう。次条第二項において同じ。）である住宅で政令で定めるものに対して課する固定資産税については、次条第一項若しくは第二項又は附則第十五条の八の規定の適用がある場合を除き、当該住宅に対して新たに固定資産税が課されることとなつた年度から五年度分の固定資産税に限り、当該住宅に係る固定資産税額（区分所有に係る住宅にあつてはこの項の規定の適用を受ける部分に係る税額として各区分所有者ごとに政令で定めるところにより算定した額の合算額とし、区分所有に係る住宅以外の住宅（人の居住の用に供する部分以外の部分を有する住宅その他の政令で定める住宅に限る。）にあつてはこの項の規定の適用を受ける部分に係る税額として政令で定めるところにより算定した額とする。）の二分の一に相当する額を当該住宅に係る固定資産税額から減額するものとする。

附則

(固定資産税の減額に関する特例の適用を受ける新築住

宅等の範囲)

第十二条 この条において、次の各号に掲げる用語の意義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

一 住宅 法附則第十五条の六第一項に規定する住宅（法附則第十五条の七から第十五条の十までの規定の適用がある住宅にあつては、同項に規定する勧告に従わないで新築した住宅を含む。）をいう

二 貸家住宅 その全部又は一部が専ら住居として貸家の用に供される家屋をいう。

三 サービス付き高齢者向け貸家住宅 サービス付き高齢者向け住宅（高齢者の居住の安定確保に関する法律第七条第一項の登録を受けた同法第五条第一項に規定するサービス付き高齢者向け住宅をいう。以下この項及び第十二項において同じ。）である貸家住宅をいう。

四 共同住宅等 共同住宅、寄宿舎その他これらに類する多数の人の居住の用に供する家屋をいう。

五・六 (略)

七 居住用専有部分 区分所有に係る家屋の専有部分でその人の居住の用に供する部分（別荘の用に供する部分を除く。）の床面積の当該専有部分の床面積に対する割合が二分の一以上であるものをいう。

八 基準住居部分 人の居住の用に供するために独立的に区画された家屋の一の部分でその床面積が五十平方メートル（当該独立的に区画された家屋の一の部分が貸家の用に供されるものである場合には、四十平方メートル（サービス付き高齢者向け住宅である貸家の用に供されるものである場合には、三十平方メートル））以上二百八十平方メートル以下であるものをいう。

九 基準部分 区分所有に係る家屋の専有部分のうち、人の居住の用に供する専有部分でその床面積が五十平方メートル（当該専有部分が貸家の用に供されるものである場合には、四十平方メートル（サービス付き高齢者向け住宅である貸家の用に供されるものである場合には、三十平方メートル））以上二百八十平方メートル以下であるもの（専有部分が二以上の部分に独立的に区画されている場合には、当該区画された部分のうち基準住居部分であるもの）をいう。

十 貸家用専有部分 区分所有に係る貸家住宅の専有部分でその専ら住居として貸家の用に供する部分（別荘

附則
(市街地再開発事業の施行に伴い与えられた家屋等に対する固定資産税の減額)

第十五条の八 (略)

2 市町村は、平成二十七年四月一日から令和九年三月三十一日までの間に新築された高齢者の居住の安定確保に関する法律第七条第一項の登録を受けた同法第五条第一項に規定するサービス付き高齢者向け住宅である貸家住宅(その全部又は一部が専ら住居として貸家の用に供される家屋をいう。以下この項において同じ。)で政令で定めるものに対して課する固定資産税については、前条第二項又は前項、次項若しくは第四項の規定の適用がある場合を除き、当該貸家住宅に対して新たに固定資産税が課されることとなった年度から五年度分の固定資産税に限り、当該貸家住宅に係る固定資産税額(区分所有に係る貸家住宅(区分所有に係る家屋である貸家住宅をい

の用に供する部分を除く。)の床面積の当該専有部分の床面積に対する割合が二分の一以上であるものをいう。

十一 高齢者向け貸家用専有部分 区分所有に係るサービス付き高齢者向け貸家住宅(区分所有に係る家屋であるサービス付き高齢者向け貸家住宅をいう。以下この条において同じ。)の専有部分でその専らサービス付き高齢者向け住宅事業(高齢者の居住の安定確保に関する法律第五条第一項に規定するサービス付き高齢者向け住宅事業をいう。以下この項及び第十二項から第十四項までにおいて同じ。)に係る住居として貸家の用に供する部分(別荘の用に供する部分を除く。)の床面積の当該専有部分の床面積に対する割合が二分の一以上であるものをいう。

十二 高齢者向け特定貸家基準住居部分 サービス付き高齢者向け住宅事業に係る住居として貸家の用に供するために独立的に区画されたサービス付き高齢者向け貸家住宅の一の部分でその床面積が三十平方メートル以上百六十平方メートル以下であるものをいう。

十三 高齢者向け特定貸家基準部分 区分所有に係るサービス付き高齢者向け貸家住宅の専有部分のうち、二以上の部分に独立的に区画された部分であつて、高齢者向け特定貸家基準住居部分であるものをいう。

2
2
11 (略)

12 法附則第十五条の八第二項に規定するサービス付き高齢者向け住宅である貸家住宅で政令で定めるものは、サービス付き高齢者向け貸家住宅のうち次に掲げる要件のいずれにも該当するものとする。

一 次に掲げる要件のいずれにも該当すること。

イ 当該サービス付き高齢者向け貸家住宅が建築基準法第二条第九号の二イに規定する特定主要構造部を耐火構造とした建築物、同条第九号の三イ又はロのいずれかに該当する建築物その他総務省令で定める建築物であること。

ロ 当該サービス付き高齢者向け貸家住宅の建設に要する費用について、政府の補助で総務省令で定めるものを受けていること。

ハ 当該サービス付き高齢者向け貸家住宅に係る高齢者の居住の安定確保に関する法律第七条第二項に規定するサービス付き高齢者向け住宅登録簿に記載さ

う。以下この項において同じ。）にあつてはこの項の規定の適用を受ける部分に係る税額として各区分所有者ごとに政令で定めるところにより算定した額の合算額として、区分所有に係る貸家住宅以外の貸家住宅（専ら住居として貸家の用に供される部分以外の部分を有する貸家住宅その他の政令で定める貸家住宅に限る。）にあつてはこの項の規定の適用を受ける部分に係る税額として政令で定めるところにより算定した額とする。）の三分の二を参酌して二分の一以上六分の五以下の範囲内において市町村の条例で定める割合に相当する額を当該貸家住宅に係る固定資産税額から減額するものとする。

3・4 (略)

13

れたサービス付き高齢者向け住宅の戸数が十戸以上であること。

二 次に掲げるサービス付き高齢者向け貸家住宅の区分に応じ、それぞれ次に定める要件に該当すること。

イ 区分所有に係るサービス付き高齢者向け貸家住宅 高齢者向け貸家用専有部分に係る高齢者向け特定貸家基準部分を有すること。

ロ 区分所有に係るサービス付き高齢者向け貸家住宅 以外のサービス付き高齢者向け貸家住宅 サービス付き高齢者向け貸家住宅でその専らサービス付き高齢者向け住宅事業に係る住居として貸家の用に供する部分（別荘の用に供する部分を除く。次項及び第十四項において同じ。）の床面積の当該サービス付き高齢者向け貸家住宅の床面積に対する割合が二分の一以上であるものうち、高齢者向け特定貸家基準住居部分を有するものであること。

法附則第十五条の八第二項に規定する政令で定めるところにより算定した額は、次の各号に掲げるサービス付き高齢者向け貸家住宅の区分に応じ、当該各号に定める額とする。

一 区分所有に係るサービス付き高齢者向け貸家住宅 次に掲げる高齢者向け貸家用専有部分の区分に応じ、それぞれ次に定める額

イ 高齢者向け貸家用専有部分（別荘の用に供する部分を有しないものに限る。）であつて高齢者向け特定貸家基準部分（その床面積が百二十平方メートル以下のものに限る。）のみを有するもの 当該高齢者向け貸家用専有部分に係る専有部分税額

ロ イに掲げる高齢者向け貸家用専有部分以外の高齢者向け貸家用専有部分 当該高齢者向け貸家用専有部分に係る専有部分税額に、当該高齢者向け貸家用専有部分に係る高齢者向け特定貸家基準部分のうち専らサービス付き高齢者向け住宅事業に係る住居として貸家の用に供する部分の床面積が百二十平方メートルを超える場合には、当該部分の床面積を百二十平方メートルとして算定するものとする。）の当該高齢者向け貸家用専有部分の床面積に対する割合（専らサービス付き高齢

（政令附則第十二条の割合の補正等）
第七条 (略)

254 (略)

5 政令附則第十二条第十二項第一号イに規定する総務省令で定める建築物は、次に掲げる要件に該当する建築物とする。

一 外壁及び軒裏が、建築基準法第二条第八号に規定する防火構造であること。

二 屋根が、建築基準法施行令第三百三十六条の二の二第一号及び第二号に掲げる技術的基準に適合するものであること。

三 天井及び壁の室内に面する部分が、通常の火災時の加熱に十五分以上耐える性能を有するものであること。

四 前三号に掲げるもののほか、建築物の各部分が、防火上支障のない構造であること。

6 政令附則第十二条第十二項第一号ロに規定する政府の補助で総務省令で定めるものは、スマートウェルネス住宅等推進事業のうちサービス付き高齢者向け住宅（高齢者専用賃貸住宅の整備を行う事業により建設されたものを除く。）の整備を行う事業に係る補助とする。

7519 (略)

20 政令附則第十二条の規定のうち次の表の上欄に掲げる規定の適用について、これらの規定中同表の中欄に掲げる字句における床面積の算定に関しては、同表の下欄に掲げる方法によるものとする。

20 政令附則第十二条の規定のうち次の表の上欄に掲げる規定の適用について、これらの規定中同表の中欄に掲げる字句における床面積の算定に関しては、同表の下欄に掲げる方法によるものとする。

20 政令附則第十二条の規定のうち次の表の上欄に掲げる規定の適用について、これらの規定中同表の中欄に掲げる字句における床面積の算定に関しては、同表の下欄に掲げる方法によるものとする。

者向け住宅事業に係る住居として貸家の用に供する部分とその他の部分とについて、天井の高さ、附帯設備の程度その他総務省令で定める事項に著しい差違がある場合には、その差違に応じて総務省令で定めるところにより当該割合を補正した割合）を乗じて得た額

二 区分所有に係るサービス付き高齢者向け貸家住宅以外のサービス付き高齢者向け貸家住宅（次項に規定するサービス付き高齢者向け貸家住宅に限る。）当該サービス付き高齢者向け貸家住宅に係る固定資産税額に、高齢者向け特定貸家基準住居部分の床面積（一の高齢者向け特定貸家基準住居部分の床面積が百二十平方メートルを超える場合には、当該部分の床面積を百二十平方メートルとして算定するものとする。）の当該サービス付き高齢者向け貸家住宅の床面積に対する割合（高齢者向け特定貸家基準住居部分とその他の部分とについて、天井の高さ、附帯設備の程度その他総務省令で定める事項に著しい差違がある場合には、その差違に応じて総務省令で定めるところにより当該割合を補正した割合）を乗じて得た額

14 法附則第十五条の八第二項に規定する専ら住居として貸家の用に供される部分以外の部分を有する貸家住宅その他の政令で定める貸家住宅は、次に掲げるサービス付き高齢者向け貸家住宅とする。

- 一 専らサービス付き高齢者向け住宅事業に係る住居として貸家の用に供する部分以外の部分を有するサービス付き高齢者向け貸家住宅
- 二 専らサービス付き高齢者向け住宅事業に係る住居として貸家の用に供する部分で高齢者向け特定貸家基準住居部分（その床面積が百二十平方メートル以下のものに限り。）に該当しないものを有するサービス付き高齢者向け貸家住宅

15
52
(略)

(略)	政令附則 第十二条 第一項第 十二号	(略)	(略)
(略)	サービス付き高齢者向け住宅事業に係る住居として貸家の用に供するために独立的に区画されたサービス付き高齢者向け貸家住宅の一部分でその床面積	(略)	(略)
(略)	併用住宅にあつては、当該独立的に区画された政令附則第十二条第一項第三号に規定するサービス付き高齢者向け貸家住宅の一部分の床面積のうち同項第十一号に規定するサービス付き高齢者向け住宅事業に係る住居として貸家の用に供する部分の床面積とし、また、共同住宅等に共同の用に供される部分があるときは、その部分の床面積を、これを共用すべき独立的に区画された各部分の床面積の割合により配分して、それぞれの各部分の床面積に算入する。	(略)	(略)