

3. 家屋の課税について

(1) 評価のしくみ

固定資産評価基準により、再建築価格を基礎として評価します。

①新築家屋の評価

$$\text{評価額} = \text{再建築価格} \times \text{経年減点補正率}$$

*再建築価格……評価の対象となった家屋と同一のものを評価の時点においてその場所に新築するものとした場合に必要とされる建築費です。

*経年減点補正率……家屋の建築後の年数の経過によって生ずる損耗の状況による減価等をあらわしたものです。

②新築家屋以外の家屋(在来分家屋)の評価

令和6年度は評価替えの年で、在来分の家屋についても評価額が見直されます。評価額は建築物価の動向等を考慮し再建築価格を求め、それに新築時からの経過年数に応じた経年減点補正率を乗じて求めます。その評価額が前年度の評価額を超える場合は、前年度の評価額に据え置かれます。

(2) 家屋の減額措置

①新築住宅に対する減額措置

新築された一般住宅やマンションなどが次の要件にあてはまる場合には、固定資産税が減額されます。なお、都市計画法には、この減額措置はありません。

要件	内容
居住割合	居住部分の床面積の割合が、家屋の延床面積の2分の1以上であること。
床面積	居住部分の床面積が50㎡(アパートなどの共同貸家住宅にあっては1戸あたり40㎡)以上280㎡以下であること。 ◎分譲マンションなどの区分所有家屋の床面積については、〔専有部分の床面積+持分で按分した共用部分の床面積〕で判定します。

・減額される範囲

専用住宅……120㎡までの部分に相当する税額の2分の1相当額

併用住宅……居住部分のうち120㎡までの部分に相当する税額の2分の1相当額

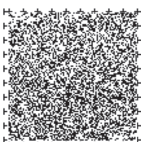
・減額される期間

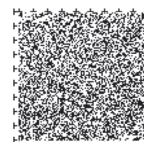
一般の住宅……新築後3年度分

耐火・準耐火構造の住宅(3階建以上)……新築後5年度分

* 次の住宅については、減額期間が過ぎて減額措置の適用がなくなります。

減額期間3年度間適用の家屋	令和2年1月2日～令和3年1月1日に新築されたもの。
減額期間5年度間適用の家屋	平成30年1月2日～平成31年1月1日に新築されたもの。





新築住宅の固定資産税・都市計画税の計算例

家屋の構造・種類 課税床面積・評価額 建築時期	木造瓦葺2階建 専用住宅 125㎡・11,000,000円 令和5年9月1日
固定資産税の算出基礎	本来の税額 11,000,000円×1.4% = 154,000円……………① 本来の税額のうち、120㎡相当税額は $154,000円 \times \frac{120㎡}{125㎡} = 147,840円$ このうち2分の1が減額されるので、軽減税額は 147,840円×1/2 = 73,920円……………②
都市計画税の算出基礎	11,000,000×0.3% = 33,000円……………③
軽減期間中の税額 (令和6年度 ～令和8年度)	固定資産税 ①-② 80,080円 都市計画税 ③ 33,000円 合計年税額 113,080円

②長期優良住宅に対する減額措置

一定の基準を満たすものとして、長期優良住宅の認定を受けて新築された住宅について、新築後5年度分(3階建以上の耐火・準耐火構造の住宅は7年度分)について120㎡までの固定資産税が2分の1に減額されます。

③耐震改修に伴う減額措置

ア)住宅の場合……………昭和57年1月1日以前から所在する住宅において、工事費が50万円超、かつ建築基準法に基づく現行の耐震基準(昭和56年6月1日施行)に適合する一定の改修工事を行った場合、翌年度に限り対象家屋の固定資産税が減額されることがあります。

イ)住宅以外の場合……………住宅以外の既存家屋において、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」第7条に基づく耐震診断を義務付けられ、国の補助を受けて一定の改修工事を行った場合、対象家屋の固定資産税が減額されることがあります。

④住宅のバリアフリー改修に伴う減額措置

新築された日から10年以上を経過し、高齢者や障害者等が居住する住宅において、補助金等を除いた改修工事に要した費用の自己負担額が50万円超かつ、一定の要件を満たすバリアフリー改修工事を行った場合、翌年に限り固定資産税が減額されることがあります。

⑤住宅の省エネ改修に伴う減額措置

平成26年4月1日以前から所在する住宅において、補助金等を除いた改修工事に要した費用の自己負担額が60万円超かつ、窓や壁などに一定の要件を満たす断熱改修等の省エネ改修工事を行った場合、翌年度に限り固定資産税が減額されることがあります。

⑥長寿命化のため大規模修繕工事を行ったマンションの減額措置

令和5年4月1日から令和7年3月31日までに長寿命化に資する一定の大規模修繕工事が行われたマンションについて、区分所有者がその旨市へ申告すると固定資産税が翌年度に限り減額されることがあります。

※③～⑥の減額を受けるためには、申告書と添付書類を市民文化部資産税課まで提出しなければなりません。申告書は資産税課・各総合支所市民福祉課にあります。なお、改修後3ヶ月以内に申告することが必要です。詳しくはお尋ねください。

※家屋を新築・増築・改築されたり、家屋を取り壊された場合は、資産税課(家屋担当)までご連絡をお願いします。

☎0942-30-9013 (直通)

