家屋に対する課税

評価のしくみ

固定資産評価基準により、再建築価格を基準に評価します。

●新築家屋の評価

評価額 ＝ 再建築価格 × 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。

●新築家屋以外の家屋（在来分家屋）の評価

評価額は3年に1度の基準年度に見直しを行いますが、その評価額が前年度の評価額を超える場合は、通常、前年度の評価額を据え置きます。

また、基準年度の翌年度（第二年度）および翌々年度（第三年度）の評価額については、原則基準年度の評価額を据え置きます。

令和５年度は第三年度にあたり、評価額は令和４年度の評価額を原則据え置くこととなります。（増改築または一部取り壊し等がある家屋については、評価額の見直しを行います。）

新築住宅に対する減額措置

令和６年3月31日までに新築された住宅が、次の各要件にあてはまるときは、新築後一定期間、固定資産税額が2分の1に減額されます。

なお、都市計画税にはこの減額はありません。

① 居住割合の要件･･･家屋の延床面積に対する居住部分の床面積の割合が2分の1以上であること。

② 床面積の要件･･･居住部分の床面積が50㎡（一戸建以外の貸家住宅にあっては40㎡）以上280㎡以下であること。

※分譲マンションなど区分所有家屋の床面積については、「専有部分の床面積＋持分であん分した共用部分の床面積」で判定します。なお、賃貸マンションなどについても、独立的に区画された部分ごとに区分所有家屋に準じた方法で判定します。

※都市再生特別措置法の規定による適正な立地を促すための勧告を受けた家屋については、減額対象から除外される場合があります。

●減額される範囲

減額の対象となるのは、新築家屋のうち住居部分に限られます。住宅用の附属家（車庫・物置等）は、住居部分に含みますが、併用住宅の店舗部分、事務所部分などは減額対象となりません。

なお、住居部分の床面積が120㎡を超える場合、120㎡を超える部分については減額の対象となりません。

●減額される期間

① 一般の住宅（②以外の住宅）……新築後3年度間

② 3階建以上の耐火構造住宅・準耐火構造住宅 …… 新築後5年度間

長期優良住宅に対する減額措置

平成21年6月4日から令和６年3月31日までの間に新築された認定長期優良住宅は、1戸あたり120㎡までに相当する固定資産税額が2分の1に減額されます。

なお、都市計画税にはこの減額措置はありません。

※居住割合や床面積の要件および減額の範囲については新築住宅の減額措置と同じになります。（P45をご覧ください。）

※長期優良住宅に関するお問い合わせ先　**住宅都市局建築指導課　電話番号711-4573**

【減額の期間】

① 一般住宅（②以外の住宅）……新築後5年度間

② ３階建以上の耐火構造住宅・準耐火構造住宅 ……新築後7年度間

※減額の適用を受けられる際は、新築を行った翌年の1月31日までに必要書類を添付のうえ、所有する物件がある区役所の課税課へ申告書を提出していただく必要があります。

その他の減額措置

※下記の減額の適用を受けられる際は、改修工事完了後３か月以内に必要書類を添付のうえ、申告が必要です。詳しくは所有する物件がある区役所の課税課までお問い合わせください。

●住宅の耐震改修に伴う減額措置

耐震改修された住宅で、一定の要件にあてはまる場合は、改修工事が完了した年の翌年度の固定資産税額が２分の１に減額されます。また、平成29年４月１日以後に、耐震改修工事を行ったことにより、認定長期優良住宅に該当することとなった場合は、改修工事が完了した年の翌年度の固定資産税額が３分の１に減額されます。

なお、住居部分の床面積が120㎡を超える場合、120㎡を超える部分については減額の対象となりません。

都市計画税にはこの減額措置はありません。

●住宅のバリアフリー改修に伴う減額措置

バリアフリー改修された住宅で、一定の要件にあてはまる場合は、改修工事が完了した年の翌年度の固定資産税額が３分の２に減額されます。また、住居部分の床面積が100㎡を超える場合は、100㎡を超える部分については減額の対象となりません。

なお、住居部分の床面積が280㎡を超える場合、減額の措置はありません。

都市計画税にはこの減額措置はありません。

●住宅の省エネ改修に伴う減額措置

省エネ改修された住宅で、一定の要件にあてはまる場合は、改修工事が完了した年の翌年度の固定資産税が３分の２に減額されます。また、平成29年４月１日以後に、省エネ改修工事を行ったことにより、認定長期優良住宅に該当することとなった場合は、改修工事が完了した年の翌年度の固定資産税額が３分の１に減額されます。

なお、住居部分の床面積が120㎡を超える場合、120㎡を超える部分については減額の対象となりません。

都市計画税にはこの減額措置はありません。

●マンションの大規模修繕等に伴う減額措置

築20年以上かつ10戸以上の大規模修繕工事が行われたマンションで、一定の要件にあてはまる場合、工事が完了した年の翌年度の固定資産税が市町村が条例で定める割合に減額されます。

なお、住居部分の床面積が100㎡を超える場合、100㎡を超える部分については減額の対象となりません。

都市計画税にはこの減額措置はありません。