

## ◆ 家屋に対する課税

### ■ 評価のしくみ

固定資産評価基準に基づき、再建築価格を基準に評価を行います。

#### 【新築・増築家屋の評価】

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

再建築価格……評価の対象となる家屋と同一のものを、現在新築する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じる損耗の状況による減価を表したものです。

#### 【新築家屋以外の家屋（在来分家屋）の評価】

評価額は、3年に一度の基準年度毎に新築家屋の評価と同様に求めますが、その評価額が前年度の評価額を超える場合は、通常、前年度の評価額に据え置かれます。

$$\boxed{\text{評価額}} = \boxed{\text{基準年度の前年度の再建築価格}} \times \boxed{\text{再建築費評点補正率}} \times \boxed{\text{経年減点補正率}}$$

再建築評点補正率……前回の評価替えから3年間の建築物価の変動を反映した値として固定資産評価基準で定められています。

### ■ 税額の特例措置

#### (1) 新築住宅に対する減額

新築された住宅について、次の要件を満たす場合は、新築後の一定期間、固定資産税が減額されます。

##### ① 減額の要件

|      |   |
|------|---|
| 居住割合 | 専用住宅や併用住宅であること。<br>(居住部分の床面積の割合が 1/2 以上であること。)  |
| 床面積  | 居住部分の床面積が1戸あたり 50 m <sup>2</sup> (1戸建以外の貸家住宅の場合は 40 m <sup>2</sup> ) 以上 280 m <sup>2</sup> 以下であること。 |



##### ② 減額される税額

居住部分(1戸当たり 120 m<sup>2</sup>を限度)に相当する固定資産税額の 1/2 の額

##### ③ 減額される期間

一般住宅分……新築後3年間(3階建以上の中高層耐火住宅等は5年間)

長期優良住宅……新築後5年間(3階建以上の中高層耐火住宅等は7年間)

※認定長期優良住宅の減額を受けるには、税務課資産税係へ申告が必要となります。

(2) 耐震改修を行った住宅に対する減額

昭和 57 年 1 月 1 日以前に建てられた住宅で、令和 8 年 3 月 31 日までに現行の耐震基準に適合する改修工事(改修工事費が 50 万円を超えるもの)を行った場合、居住部分(床面積 120 m<sup>2</sup>相当分まで)について、工事完了後、固定資産税額の 1/2(認定長期優良住宅は 2/3)が1年間減額されます。

※認定長期優良住宅については、平成 29 年 4 月 1 日から令和 8 年 3 月 31 日までに改修工事が完了したものが対象になります。

※減額を受けるには、改修工事完了後3か月以内に市に申告しなければなりません。

(3) バリアフリー改修に伴う減額

新築された日から 10 年以上経過した住宅(賃貸住宅を除く。)で令和 8 年 3 月 31 日までに改修後の床面積が 50 m<sup>2</sup>以上の一定のバリアフリー改修工事(改修工事費 50 万円を超えるもの。)を行った場合、居住部分(床面積 100 m<sup>2</sup>相当分まで)に対する固定資産税額の 1/3 が1年間減額されます。

※減額を受けるには、改修工事完了後3か月以内に市に申告しなければなりません。

(4) 省エネ改修に伴う減額

平成 26 年 1 月 1 日以前に建てられた住宅(賃貸住宅を除く。)で、令和 8 年 3 月 31 日までに改修後の床面積が 50 m<sup>2</sup>以上の一定の省エネ改修工事(改修工事費 50 万円を超えるもの。)を行った場合、居住部分(床面積 120 m<sup>2</sup>相当分まで)に対する固定資産税額の 1/3(認定長期優良住宅は 2/3)が1年間減額されます。

※認定長期優良住宅については、平成 29 年 4 月 1 日から令和 8 年 3 月 31 日までに改修工事が完了したものが対象になります。

※減額を受けるには、改修工事完了後3か月以内に市に申告しなければなりません。

■ 家屋の新築・増築・取り壊したとき

家屋の新築・増築・取り壊したときは、できるだけ早くうきは市役所 税務課資産税係へご連絡ください。

減額措置の内容や申告方法など、詳しくはうきは市役所 税務課資産税係  
(☎0943-75-4977)にお問い合わせください。