

◆ 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】

$$\text{評価額} = \text{再建築費評点数} \times \text{経年減点補正率}$$

再建築費評点数……評価の対象となる家屋と同一のものを、評価の時点において新築とした場合に必要とされる建築費（再建築価格）です。

経年減点補正率……家屋の建築後の年数の経過に応じて通常生じる減価を基礎として定められたもので「木造家屋経年減点補正率基準表」又は、「非木造家屋経年減点補正率基準表」に示されています。

【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。

$$\text{評価額} = \frac{\text{基準年度の前年度における再建築費評点数}}{\text{再建築費評点数}} \times \frac{\text{再建築費評点補正率}}{\text{再建築費評点補正率}} \times \frac{\text{経年減点補正率}}{\text{経年減点補正率}} \times \text{評点一点当たりの価格}$$

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。

評点一点当たりの価格……物価水準による補正率に設計管理費による補正率をかけて1円当たりの価格を求めます。

■ 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。 （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40㎡以上240㎡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㎡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 13 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 m²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。

※通行障害既存耐震不適格建築物(建築物の耐震改修の促進に関する法律第 5 条第 3 項第 2 号)に指定されたものについては 2 年度分

※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 13 年 3 月 31 日までに改修後の床面積が 40 m²以上 240 m²以下で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 m²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。

※改修工事費は補助金等を差し引いた額が 50 万円を超えている必要があります。

※65 歳以上の人(工事が完了した翌年の 1 月 1 日時点)又は、要介護認定または要支援認定を受けている人、障がいを持っている人のいずれかに該当する人が居住していることが条件となります。

※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。

(4) 省エネ改修に伴う減額

平成 26 年 4 月 1 日以前に建てられた住宅(賃貸住宅を除く。)で、令和 13 年 3 月 31 日までに改修後の床面積が 40 m²以上 240 m²以下で一定の省エネ改修工事(改修工事費 60 万円を超えるもの。又は改修工事に係る費用が 50 万円を超え、かつ、一定の設備の取替え等に係る工事費用との合計が 60 万円を超えるもの。)を行った場合、居住部分(床面積 120 m²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。

※窓の断熱改修工事は必須となります。

※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。