

家屋に対する課税について

評価のしくみ

固定資産評価基準によって、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・・・家屋の建築後の経過年数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、上記の新築家屋の評価と同様の算式により求めますが、再建築価格は、建設物価の変動分を考慮します。なお仮に、評価額が前年度の価額を超える場合でも、決定価額は引き上げられることなく、通常、前年度の価額に据え置かれます。

（なお、増改築又は損壊等がある家屋については、これらを考慮して再評価されます。）

在来分家屋の再建築価格は、以下の式によって求められます。

在来分家屋の再建築価格 = 前基準年度の再建築価格 × 建設物価の変動割合

新築住宅に対する減額措置

次の要件を満たす住宅新築については、一定期間の固定資産税額が2分の1に減額されます。

(1)専用住宅や併用住宅（居住部分が2分の1以上）である。

(2)床面積が50㎡～280㎡以下である。

一戸建以外の貸家住宅にあって40㎡～280㎡以下

減額される範囲

減額の対象となるのは、住居として用いられている部分（居住部分）だけであり、併用住宅における店舗部分、事務所部分などは減額対象となりません。

なお、住居として用いられている部分の床面積が、120㎡を超える場合は、120㎡分に相当する部分が減額対象になります。

減額される期間

(1) 一般の住宅 ((2) 以外の住宅) 新築後 3 年度分

(2) 3 階建以上の中高層耐火住宅等 新築後 5 年度分