

固定資産税の家屋評価の仕組みと減額措置について

問い合わせ… 税務課資産税グループ ☎ 内線 229

★家屋評価の仕組み

家屋の評価は、地方税法第388条第1項に規定する固定資産評価基準により、再建築価格を基準として評価する「再建築価格方式」という方法で行っています。評価額は、原則として3年に一度見直す（3年間据え置く）制度が取られています。現在の価格は、平成27年度の評価替えによるもので、次回の評価替えは平成30年度に行います。

★評価額の求め方

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新築とした場合に必要となる建築費（再建築価格）を評価基準に基づき、屋根や外壁、各部屋別に天井・内壁・床や建築設備などの部分別再建築評価点を合計して算出します。評価額は、左記の計算方法を用いて求めています。

新築家屋の評価額（課税標準額）

Ⅱ 再建築価格 × 経年減点補正率

● 再建築価格：評価対象家屋と同一の家屋を評価時点においてその場所に新築する場合に必要とされる

減額措置について

建築費

● 経年減点補正率：家屋の建築後の年数の経過に応じて生ずる減価を基礎として定められた率

★税額の計算方法

税額Ⅱ 課税標準額 × 税率（1.4%）

家屋の場合「課税標準額Ⅱ 評価額」となります。

※市街化区域内の家屋には、固定資産税のほか都市計画税（税率0.3%）も併せて課税されます

★新築住宅に対する固定資産税の減額措置

次の要件を満たす場合、住宅が完成した年の翌年度から一定期間、対象家屋の固定資産税が2分の1減額されます。

▼適用対象の要件を満たす住宅

① 一戸当たり居住部分の床面積120㎡までを限度

② 専用住宅や併用住宅（居住部分の割合が2分の1以上のものに限る）であること

③ 床面積50㎡（共同住宅の場合は40㎡）以上280㎡以下であること

新築住宅の固定資産税の計算と軽減例



平成28年7月に建てた木造の一般住宅（床面積118㎡）で、平成29年度の評価額が1千万円の場合…

1千万円 × 1.4% = **14万円**（軽減適用前の年税額）

⇒ 14万円 × 2分の1 = **7万円**（軽減適用後の年税額）

※市街化区域内の家屋には、都市計画税（評価額 × 税率 0.3%）も併せて課税されます。都市計画税に減額措置の適用はありません

床面積が120㎡以内の一般住宅であるため、**固定資産税が3年間（平成29～31年度）、2分の1に軽減されます**

▼減額される期間

● 一般の住宅：新築後3年度分（長期優良住宅の場合は新築後5年度分）
● 3階建て以上の中高層耐火住宅など：新築後5年度分（長期優良住宅の場合は新築後7年度分）

※長期優良住宅とは、「長期優良住宅の普及の促進に関する法律（平成20年法第87号）」の要件を満たす住宅のことで、着工前に茨城県から認定を受ける必要があります

★バリアフリー・省エネ・耐震改修工事を行った住宅に対する減額措置

工事が完了した年の翌年度分は、対象家屋の固定資産税が減額されます。

工事の種類	工事完了期間	減額の内容
バリアフリー改修工事	平成30年3月31日まで	1戸当り100㎡まで、固定資産税を3分の1減額
省エネ改修工事		1戸当り120㎡まで、固定資産税を3分の1減額
耐震改修工事		1戸当り120㎡まで、固定資産税を2分の1減額

減額措置を受けるには、**工事完了後3カ月以内の申告が必要**です。すでに工事が完了している方で期限内に申告していない場合、減額できません。申告がありますのでご注意ください。

なお、詳しい要件などは、市公式ホームページをご覧ください。か、税務課資産税グループまでお問い合わせください。