

家屋の固定資産税について

— 固定資産税（家屋）とは —

毎年1月1日現在（「賦課期日」といいます）に家屋（住宅・店舗・車庫・物置等）を所有している人が、その資産の価格（評価額）に応じて納める市の税金です。

今年中（1月～12月）に新築や増改築した家屋は、翌年度から課税されます。

また、市街化区域内の家屋には、『都市計画税』も併せて課税されます。

— 税額の計算方法 —

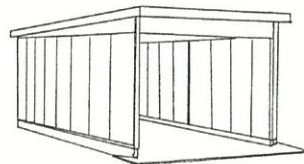
$$\blacksquare \text{ 固定資産税} \cdots \cdots \text{評価額（課税標準額）} \times \frac{1.4}{100} \text{（税率）} = \text{税額}$$

$$\bullet \text{ 都市計画税} \cdots \cdots \text{評価額（課税標準額）} \times \frac{0.3}{100} \text{（税率）} = \text{税額}$$

— 固定資産税の対象（家屋） —

家屋とは、屋根及び周壁（3方以上）又はこれに類するものを有し、土地に定着・固定した（基礎等）建物であってその目的とする用途に供しえる状態にあるものをいいます。（不動産登記法 準則 136 条による）プレハブの勉強部屋（物置）、アルミサニールーム、スチール製のガレージ（倉庫）等の簡易な家屋でも設置の状況により課税となる場合があります。

プレハブ物置（通称「勉強部屋」）



スチール製のガレージ・倉庫

新築住宅の減額措置

新築住宅で以下の要件を満たすものについては、新築後3年間（例：R7新築の場合、R8年度～R10年度の3年間）の固定資産税が、居住面積120㎡までの部分に限り2分の1に減額されます。

※長期優良住宅は5年間減額（R8～R12）されます。

※3階建て以上の耐火・準耐火住宅は同様に5年間減額されます。

【適用対象の要件】

- ① 専用住宅または併用住宅であること。
併用住宅の場合は、居住部分の割合が全体の2分の1以上である場合に居住部分のみが対象となります。
- ② 床面積要件
 - ・一戸建ての場合……居住部分の床面積が50㎡以上280㎡以下のもの
 - ・共同住宅の場合……1戸の床面積が40㎡以上280㎡以下のもの

【減額措置の計算例】

《木造瓦葺 2 階建 床面積 140.00 ㎡ 市の評価額 1,000 万円 の住宅》

■ 固定資産税

$$10,000,000 \text{ 円} \times \frac{1.4}{100} = 140,000 \text{ 円} \text{①} \cdots \text{本来の税額}$$

$$140,000 \text{ 円} \times \frac{120 \text{ ㎡}}{140 \text{ ㎡}} \times \frac{1}{2} = 60,000 \text{ 円} \text{②} \cdots \text{減額される税額}$$

$$\text{①} 140,000 \text{ 円} - \text{②} 60,000 \text{ 円} = 80,000 \text{ 円} \text{③} \cdots \text{減額後の税額}$$

● 都市計画税（市街化区域内の家屋にかかります）

$$10,000,000 \text{ 円} \times \frac{0.3}{100} = 30,000 \text{ 円} \text{④} \cdots \text{都市計画税額}$$

当初、3 年間の税額は、

$$\text{③} + \text{④} = 110,000 \text{ 円} \text{（3 年間、60,000 円/年の減額）}$$

4 年目以降の税額は、

$$\text{①} + \text{④} = 170,000 \text{ 円} \text{ となります。}$$

東日本大震災による代替家屋の特例について

東日本大震災により損害を受けた家屋の所有者等が代わりとなる家屋（代替家屋）を取得等した場合は、固定資産税・都市計画税の軽減を受けられる制度があります。

1 対象となる場合

- (1) 東日本大震災により滅失・損壊した家屋の所有者等が代替家屋（新築・中古）を取得した場合、又は損壊（半壊以上）した家屋の所有者等がその家屋を改築（※）した場合

※ 改築とは、損壊部を取り壊し増築した場合に限ります。屋根の葺き替えなどの修繕工事を含みません。



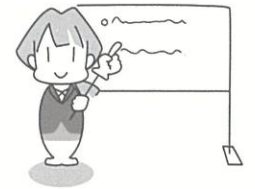
- (2) 東日本大震災の原子力災害により設定された居住困難区域内にある家屋の所有者等が代替家屋（新築・中古）を取得した場合



2 特例の要件

- (1) 平成23年3月11日から令和8年3月31日までの間に代替家屋を取得又は被災家屋を改築していること。
- (2) 被災家屋と代替家屋が同一用途であること。
- (3) 対象者
- ア 被災家屋の所有者
 - イ アが個人の場合は、その者に相続が生じたときの相続人
 - ウ アの三親等内の親族で代替家屋にアと同居する者
 - エ アが法人で合併により消滅した場合は、合併法人又は被災家屋に係る事業を承継している分割継承法人

よくある質問



- Q. 家屋は年々古くなっていくのに、固定資産税額が下がらないのはなぜですか？

- A. 家屋の評価では、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場合に必要とされる建築費に家屋の建築後の経過によって生ずる減価率を乗じて評価額を求めます。また、家屋評価の基準は、建築後の変動に対応して3年に一度見直されます。（この作業を「評価替え」といいます。）この評価替えの時に建築費の上昇率が経年減価率を上回る場合は評価額が上がり、反対に、建築費の上昇率が経年減価率を下回る場合は評価額が下がることになります。つまり、家屋は建築費の上昇が激しい場合には、見かけは古くてもその価値が減少せず、評価額が上昇することがあります。しかし、固定資産税においては、評価替えによる評価額が評価替え前の価格を上回る場合には、現実の税負担を考慮し、原則として評価替え前の価格に据え置くこととされています。

固定資産税の課税に関するお問い合わせ先



日立市総務部資産税課（ ）

Tel 0294(22)3111（代） IP 電話 050-5528-5055（直通）

〒317-8601 日立市助川町1丁目1番1号

担当係	お問い合わせ	内線	窓口の内容
土地係	土地に課税される 固定資産税、都市計画税	231	・納税管理人申告書の提出 ・土地課税台帳の閲覧 ・納税代表者届の提出
		232	
		736	
家屋係	償却資産に課税される 固定資産税	385	・償却資産の申告 ・償却資産課税台帳の閲覧
		233	
	家屋に課税される 固定資産税、都市計画税	234	・未登記家屋の名義変更 ・家屋課税台帳の閲覧 ・家屋現況調査の申請 ・不動産取得申告書の提出