

# 固定資産税シリーズ

## 家屋に対する課税

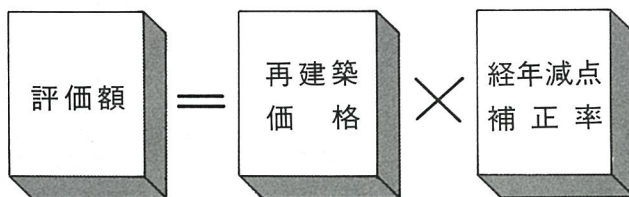
〈その6〉



### (1) 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します。

#### ■新築家屋の評価



再建築価格…… 評価の対象となった家屋と全く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によって生ずる損耗の状況による減価等を表わしたものです。

#### ■新築家屋以外の家屋の評価

評価額は、新築家屋の評価と同様

評価額 = 再建築価格 × 経年減点補正率

(なお、損壊等の事情のある家屋については、損壊等により価格の減少する額を控除します。)

以上によって求めることとなりますが、その額が評価替え前の価額を超えることとなる場合は、通常、評価額は評価替え前の価額に据え置かれます。

### (2) 新築住宅に対する減額措置

昭和38年1月2日から昭和62年1月1日までの間に新築された住宅⑥については、新築後3年間固定資産税額が2分の1に減額されます。(従って4年目からは全額課税されることとなります。)

昭和59年1月2日から昭和62年1月1日までの間に新築された住宅についての減額は、次のようになります。⑦3階建以上の中高層耐火住宅以外の一般住宅。

#### ■適用対象は、次の要件を満たす住宅です

(ア) 専用住宅や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2分の1以上のものに限る)

(イ) 床面積要件 居住部分の床面積が40㎡以上165㎡以下であること。

区分	居住部分の割合	床面積
専用住宅	全部	床面積40㎡以上165㎡以下
併用住宅	2分の1以上	居住部分の床面積40㎡以上165㎡以下

(ウ) 価格要件 家屋(補充)課税台帳の登録価格が、1㎡当り次の額以下であること。

木造住宅		84,000円
非木造住宅	簡易耐火構造住宅	96,000円
	耐火構造住宅	117,000円

#### ■減額される範囲

減額の対象となるのは、新築された住宅用の家屋のうち住居として用いられている部分(居住部分)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、100㎡までのものは、その全部が減額対象に、100㎡を超えるものは、100㎡分が減額対象となります。

### 事例3

私は次のような一戸建住宅を建てましたが、昭和62年度分の固定資産税額はいくらになりますか。

- ・構造-----木造平家建(専用住宅)
- ・建築時期-----昭和61年8月
- ・床面積-----150㎡
- ・昭和62年度価格-----900万円  
(1㎡当り価格60,000円)

### 説明

① 次の要件に当てはまるので減額措置が受けられます。

②専用住宅であること ③床面積が40㎡以上 165㎡以下であること ④1㎡当りの価格が84,000円以下であること。

② 減額される額

$$900万円 \times \frac{100㎡}{150㎡} \times \frac{1.4}{100} \times \frac{1}{2} = 42,000円$$

③ 昭和62年度分の固定資産税額

$$126,000円 - 42,000円 = 84,000円$$

$$\uparrow$$

$$(900万円 \times \frac{1.4}{100})$$

今月の納税	固定資産税……………3期分
	国民健康保険税…4期分
	国民年金……………9月分