

固定資産税(家屋)のあらまし

2024.4.1

稲城市役所課税課家屋係

固定資産とは

☞ 土地、家屋、償却資産を指します。

家屋とは一般的に…

- ・土地に定着し(定着性)
 - ・屋根・周壁があり(外気遮断性)
 - ・用途をなし得る(用途性)
- 状態にあるものです

固定資産税・都市計画税とは

☞ 固定資産税は、固定資産の価格をもとに算出された税額をその固定資産の所在する市町村に納める税金です。市税の約4割を占める基幹税目であり、稲城市が提供する様々な行政サービスのための貴重な財源となっています。

都市計画税は、市街化区域内にある土地や家屋に、固定資産税と併せて課税される税金です。公園・道路などの都市計画事業や区画整理事業に要する費用に充てられます。

固定資産税・都市計画税を納める人(納税義務者)は

☞ 毎年1月1日現在に、固定資産を所有している方です。
そのため、年の途中で家屋を取り壊した場合や、土地や家屋の所有者が変更された場合でも、その年度分の固定資産税は、1月1日現在の所有者に課税されます。

家屋の新築から税金を納付するまで

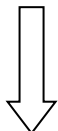
家屋が新築される(注文・建売)



家屋調査



評価額の算出



納税通知書の発送(5月上旬)

☞ 登記をされた場合は、登記所より市役所に通知が来ます。通知後、家屋調査依頼の手紙を送付いたします。

☞ 総務省の定める『固定資産評価基準』に基づき、種類(住宅、事務所、店舗など)、構造(木造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造など)、床面積、間取り、使用資材とその使用量および施工の程度により評価額を算出します。

算出した評価額に基づいて3月末日までに市長が価格を決定し、家屋課税台帳に登録されます。

※登録された内容は、納税義務者など一定の範囲の方に限り閲覧ができます。

(閲覧・縦覧に関する詳しいことは「広報いなぎ」に掲載いたします。)

☞ 年税額を4期に分割して納期限内に納付していただきます。なお、口座振替などの納付に関するご質問は、収納課までお願いいたします。

税額の減額について

- ☞ 新築住宅及び宅地については、一定の要件を満たすことにより税額の一部が減額されます。
- ☞ 長期優良住宅に該当する家屋を所有されている方は別途申告が必要となりますので、下記の必要書類のご提出をお願いいたします。

- ※ 必要書類：①認定長期優良住宅減額申告書
②長期優良住宅の認定通知書(写し)

<家 屋>

◆新築住宅の固定資産税の減額について

下記の要件を満たす家屋については、固定資産税額の2分の1に相当する額が減額されます。

(1) 要件

| 区分 | 床面積要件 |
|-------------------------------|--|
| 一戸建て住宅又はマンション | 50㎡以上 280㎡以下 |
| 共同住宅(貸家) | 1区画ごとの床面積が40㎡以上 280㎡以下 |
| 併用住宅(住宅に店舗など居住以外の部分が含まれている家屋) | 居住部分の割合が全体の半分以上で、かつ居住部分の床面積が50㎡以上 280㎡以下 |

(2) 減額される範囲

| 建物の床面積 | 減額の範囲 |
|---------------------|-------------------|
| 居住部分の床面積が120㎡までのもの | 税額の2分の1 |
| 居住部分の床面積が120㎡を超えるもの | 120㎡を限度として税額の2分の1 |

※ 減額の対象となるのは、新築家屋の住居として用いられている部分のみとなります。

(3) 減額の期間(課税年度より)

| 住宅の階層数及び構造 | 期 間 |
|-----------------------|-----------------------|
| a. 一般住宅 (b以外の住宅) | 新築後3年間 (長期優良住宅の場合5年間) |
| b. 3階建以上の中高層耐火(準耐火)住宅 | 新築後5年間 (長期優良住宅の場合7年間) |

<土 地>

◆宅地の特例措置について

居住用家屋の敷地については、固定資産税・都市計画税の課税標準額が、それぞれ次のように減額されます。また減額期間は居住用家屋が建っている期間です。

| 区 分 | 内 容 | 固定資産税 | 都市計画税 |
|---------|---|-------|-------|
| 小規模住宅用地 | 住宅一戸につき200㎡までの敷地 | 1 / 6 | 1 / 3 |
| 一般住宅用地 | 上記200㎡を超えた分から、居住部分床面積の10倍までの面積。ただし併用住宅の場合、居住部分の床面積が全体の1/4以上あること | 1 / 3 | 2 / 3 |

稲 城 市 役 所 課 税 課

〒206-8601 東京都稲城市東長沼 2111 番地
TEL 042-378-2111 内 163(家屋係) 156(土地係)
FAX 042-378-2207
ホームページ <https://www.city.inagi.tokyo.jp/>

税額の計算について

◆税額の計算方法

$$\begin{array}{l} \boxed{\text{課税標準額}} \times \frac{\text{税率}(1.4\%)}{100} = \text{固定資産税額} \\ \boxed{\text{課税標準額}} \times \frac{\text{税率}(0.27\%)}{100} = \text{都市計画税額} \end{array}$$

【税額計算例(家屋)】

・家屋評価額 10,000,000 円の場合

| 税目 | 課税標準額 | 税率 | 税相当額 |
|-------|--------------|--------|-----------|
| 固定資産税 | 10,000,000 円 | 1.4 % | 140,000 円 |
| 都市計画税 | 10,000,000 円 | 0.27 % | 27,000 円 |
| 合 計 | | | 167,000 円 |

| 1 期分(5 月) | 2 期分(7 月) | 3 期分(12 月) | 4 期分(2 月) |
|------------|------------|------------|------------|
| 44,000 円 | 41,000 円 | 41,000 円 | 41,000 円 |

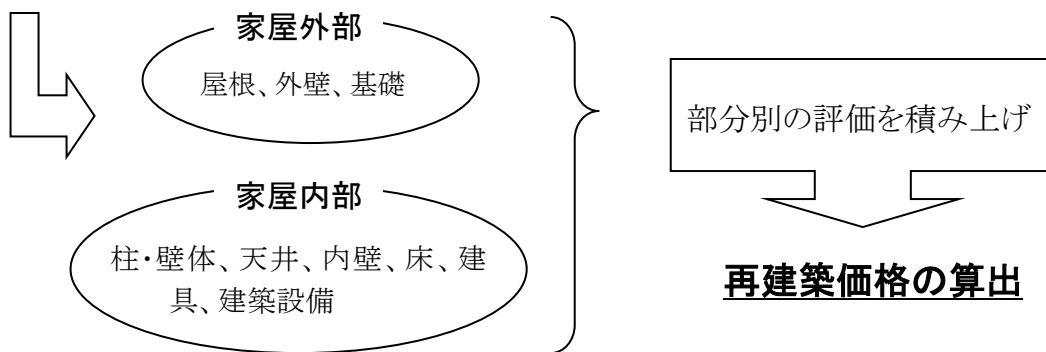
家屋の評価方法

課税のもととなる評価額を算出するために、対象となる物件を市の家屋調査員(職員)が、各部屋の使用材料等を見て、調査を行います。調査は新築時に一度のみ行いますが、その後増築をされた場合は増築部分の調査が再度必要となります。

(1) 新築・増築家屋の評価方法

家屋の評価は総務省の定める『固定資産評価基準』に基づき、再建築価格方式で行われます。そのため、評価額は購入価格とは関係なく算出されます。

再建築価格方式 : 評価の対象となった家屋とほぼ同一のものを新築する場合に必要な建築費をもとに評価額を求める方法



◆評価額の計算方法

$$\left[\text{評価額(課税標準額)} = \text{① 再建築価格} \times \text{② 経年減点補正率} \right]$$

① 再建築価格

評価の対象となった家屋とほぼ同一のものを、評価の時点に新築するものとした場合に、必要とされる建築費です。

② 経年減点補正率

家屋の建築後の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。

(2) 既存家屋(新築・増築以外)の評価方法

評価替えの年度に、評価額の見直しを行います。ただし、再び家屋を調査するわけではなく再建築価格に一定の率を乗じて評価額の再計算を行います。

< 家屋の評価替えの基本的なしくみ >

新たな再建築価格を、前年度の再建築価格に建築物価の変動を反映して算出し、これに経年等の減価を行い、評価額を求めます。



評価替えに影響を与える要因

- ① 建築物価の変動
- ② 経年による減価（建築後何年か？）

◆評価替え

家屋の評価額は通常建築後の経過年数によって減価されていきます。ただし、毎年減価するわけではなく、3年に一度の評価替えの年度に価格が見直されます。

◆評価額の計算方法

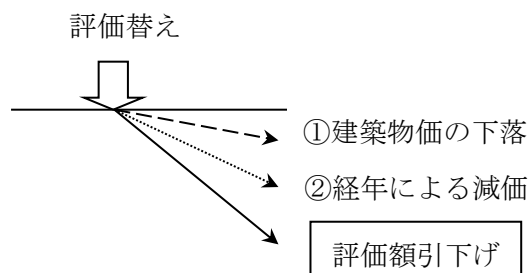
評価額は(1)の新築・増築家屋の評価方法で示した評価額の計算方法と同様の算式により求めますが、それに加えて再建築価格は建築物価の変動分も考慮します。そのため、評価額が前基準年度の価格を上回る場合もありますが、その場合には、前基準年度の価額に据え置かれます。（※なお、家屋の評価額は、家が建っている限りゼロになることはありません。）

$$\text{評価額} = \text{① 既存家屋の再建築価格} \times \text{② 経年減点補正率}$$

$$\text{前基準年度の再建築価格} \times \text{建築物価の変動割合}$$

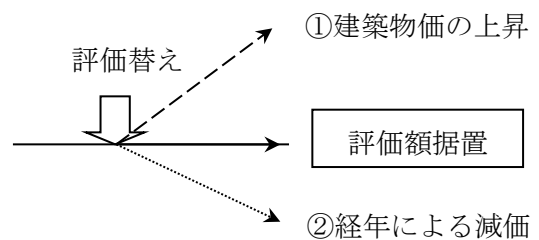
< 評価額の変動の仕方 >

参考例①



建築物価の下落及び経年による減価により評価額引き下げ

参考例②



①>②の場合は、本来評価額は上昇するが、据置措置により評価額据置