

## 新築住宅に対する減額措置

新築された住宅について一定の要件を満たしている場合、その住宅にかかる固定資産税額が以下のとおり減額されます。

用途	要件		減額内容		減額率
	居住割合	床面積	対象		
専用住宅		一戸当たり 50 m <sup>2</sup> 以上 280 m <sup>2</sup> 以下	一戸当たり 120 m <sup>2</sup> 以下の家屋	全 部	1/2
			一戸当たり 120 m <sup>2</sup> を超える家屋	一戸当たり 120 m <sup>2</sup> に相当する額	
併用住宅	居住部分の 割合が一棟 全体の 1/2 以上	一戸当たり 居住部分が 50 m <sup>2</sup> 以上 280 m <sup>2</sup> 以下	一戸当たり居住部 分が 120 m <sup>2</sup> 以下の 家屋	居住部分に相当 する額	1/2
			一戸当たり居住部 分が 120 m <sup>2</sup> を超え る家屋	一戸当たり居住部 分の 120 m <sup>2</sup> に相当 する額	

上記の要件に該当する新築家屋は、固定資産税が3年間減額されます（耐火・準耐火構造で3階建以上の住宅は、5年間）。

ただし、貸家として使われる共同住宅の床面積要件は、一戸当たり 40 m<sup>2</sup>以上で、上限は戸建住宅と同じになります。

## (新築住宅に対する減額措置の具体例)

次のような家屋の場合、固定資産税がどのようになるか計算してみましょう。

- ・ 建築時期 . . . . . 令和 5 年 8 月 8 日
- ・ 構 造 . . . . . 木造瓦葺二階建
- ・ 床 面 積 . . . . . 125 m<sup>2</sup>
- ・ 用 途 . . . . . 専用住宅
- ・ 令和 6 年度課税標準額 . . . . . 11, 250, 000 円

この家屋は、減額措置のためのすべての要件を満たしていますから、減額措置が適用されます。

- ① 令和 6 年度の本来の固定資産税額

$$11, 250, 000 \text{ 円} \times 1. 4\% = 157, 500 \text{ 円}$$

- ② 減額される額

$$11, 250, 000 \text{ 円} \times \frac{120 \text{ m}^2}{125 \text{ m}^2} \times 1. 4\% \times \frac{1}{2} = 75, 600 \text{ 円}$$

- ③ 減額後の令和 6 年度の固定資産税額

$$157, 500 \text{ 円} - 75, 600 \text{ 円} = 81, 900 \text{ 円}$$

\* なお、この減額措置は 3 年間受けられます。

# 認定長期優良住宅に対する減額措置

新築住宅のうち「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」に基づき認定された住宅で、所定の要件を満たしている場合は、申告により当該家屋に係る固定資産税が減額されます。

※ 都市計画税（P29）は減額措置の対象となりません。

## ○ 適用要件

- 1 専用住宅や併用住宅であること  
※ 併用住宅については、居住部分の割合が2分の1以上のものに限りま  
す。
- 2 床面積が50㎡（一戸建て以外の共同住宅は、1戸当り40㎡）以上280㎡以  
下の家屋
- 3 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」施行の日（平成21年6月4日）  
から令和8年3月31日の間に新築された住宅であること
- 4 「長期優良住宅の普及の促進に関する法律」の規定に基づき、耐久性・安全  
性等の住宅性能が一定基準を満たすものとして、所管行政庁の認定を受けて  
新築された住宅であること

## ○ 減額期間

5年間（耐火・準耐火構造で3階建以上の住宅は、7年間）

## ○ 減額範囲

要件を満たす住宅部分（併用住宅の非住宅部分を除きます）  
一戸当たり120㎡まで1/2に減額

## ○ 減額を受けるための手続き

適用要件を満たすことを示す書類を添付し、新築の翌年1月31日までに申告  
してください。

# 住宅耐震改修に伴う減額措置

昭和 57 年 1 月 1 日以前から存在している住宅について、平成 18 年 1 月 1 日から令和 8 年 3 月 31 日までの間に一定の耐震改修を行った場合、その住宅にかかる固定資産税が以下のとおり減額されます。

※ 都市計画税（P29）については、減額措置の対象となりません。

※ 減額が適用されるのは、1 戸につき 1 回限りです。

※ バリアフリー改修（P20）、省エネ改修（P21）と重複して減額措置を受けることはできません。

## ○ 適用要件

- 1 現行の建築基準法に基づく耐震基準を満たす耐震改修であること
- 2 耐震改修に要した費用の額が 1 戸当たり 50 万円超であること

## ○ 減額期間

改修工事が完了した翌年度分（1 年度分のみ）

- ・ 令和 6 年に改修 → 令和 7 年度分を減額

## ○ 減額範囲

要件を満たす住宅部分（併用住宅の非住宅部分を除きます）

1 戸当たり 120 m<sup>2</sup>まで 1/2 に減額

（長期優良住宅の認定を受けて改修された場合は 1/3 に減額）

## ○ 減額を受けるための手続き

適用要件を満たすことを示す書類を添付し、改修後 3 か月以内に申告してください。

# 住宅のバリアフリー改修に伴う減額措置

新築された日から10年以上を経過した住宅（賃貸住宅を除きます）にかかる固定資産税が以下のとおり減額されます。

- ※ 都市計画税（P29）については、減額措置の対象となりません。
- ※ 減額が適用されるのは、1戸につき1回限りです。
- ※ 耐震改修（P19）と重複して減額措置を受けることはできません。
- ※ 省エネ改修工事を同時に行った場合、省エネ改修（P21）による減額措置と重複して適用されません。
- ※ マンション等の区分所有建物のバリアフリー改修についても、適用対象となります。

## ○ 適用要件

- 1 次のいずれかにあてはまる人が当該家屋に居住していること
  - (1) 65歳以上の人
  - (2) 要介護認定または要支援認定を受けている人
  - (3) 障害のある人
- 2 対象となる工事
  - (1) 廊下の拡張
  - (2) 階段の勾配の緩和
  - (3) 浴室の改良
  - (4) 便所の改良
  - (5) 手すりの取付け
  - (6) 床の段差の解消
  - (7) 引き戸への取替え
  - (8) 床表面の滑り止め化
- 3 改修後の住宅の床面積が50㎡以上280㎡以下であること
- 4 バリアフリー改修工事に要した費用（国又は地方公共団体からの補助金等を除く自己負担額）が50万円超であること

## ○ 減額期間

- 改修工事が完了した翌年度分（1年度分のみ）  
・令和6年に改修 → 令和7年度分を減額

## ○ 減額範囲

- 要件を満たす住宅部分（併用住宅の非住宅部分を除きます）  
一戸当たり100㎡まで2/3に減額

## ○ 減額を受けるための手続き

適用要件を満たすことを示す書類を添付し、改修後3か月以内に申告してください。

# 住宅の省エネ改修に伴う減額措置

平成 26 年 4 月 1 日以前から存在している住宅（賃貸住宅を除きます）について、令和 6 年 4 月 1 日から令和 8 年 3 月 31 日までの間に一定の省エネ改修工事を行った場合、その住宅にかかる固定資産税が以下のとおり減額されます。

- ※ 都市計画税（P29）については、減額措置の対象となりません。
- ※ 減額が適用されるのは、1 戸につき 1 回限りです。
- ※ 耐震改修（P19）と重複して減額措置を受けることはできません。
- ※ バリアフリー改修工事を同時に行った場合、バリアフリー改修（P20）による減額措置と重複して適用されます。
- ※ マンション等の区分所有建物の省エネ改修についても、適用対象となります。

## ○ 適用要件

### 1 対象となる工事

次の(1)～(4)の部分の断熱改修工事（複数も可）のうち、(1)を含む工事を行っていることが要件となります。外気等と接するものの工事に限ります。

- (1) 窓
- (2) 床
- (3) 天井
- (4) 壁

2 改修後の住宅の床面積が 50 m<sup>2</sup>以上 280 m<sup>2</sup>以下であること。

3 省エネ改修工事に要した費用（国又は地方公共団体からの補助金等を除く自己負担額）が 60 万円超であること。

## ○ 減額期間

改修工事が完了した翌年度分（1 年度分のみ）

- ・ 令和 6 年に改修 → 令和 7 年度分を減額

## ○ 減額範囲

要件を満たす住宅部分（併用住宅の非住宅部分を除きます）

一戸当たり 120 m<sup>2</sup>まで 2/3 に減額

（長期優良住宅の認定を受けて改修された場合は 1/3 に減額）

## ○ 減額を受けるための手続き

適用要件を満たすことを示す書類を添付し、改修後 3 か月以内に申告してください。

# 長寿命化に資する大規模修繕工事を行ったマンション に対する減額措置

分譲マンションについて、令和5年4月1日から令和7年3月31日の間に、長寿命化のための大規模修繕工事が完了した場合、以下のとおり減額されます。

※ 都市計画税（P29）については、減額措置の対象となりません。

※ 他の軽減措置とは併用できません。

## ○ 対象となる分譲マンション

- 1 管理計画認定マンション（以下「認定マンション」）
- 2 助言または指導に係る管理者等の管理組合に係るマンション（以下「助言指導マンション」）

## ○ 適用要件

マンションの区分によって要件が異なります。

### 共通

- ・ 専有部分の1/2以上が居住用であること
- ・ 賦課期日時点で、築20年以上が経過していること
- ・ 総戸数が10戸以上であること
- ・ 過去に長寿命化工事を行っていること

### 認定マンション

- ・ 令和3年9月1日以降に修繕積立金額を引き上げている、または引き上げ予定であること
  - ・ マンションの管理計画認定を取得済み、または取得予定であること
- ※ 賦課期日時点かつ減額措置申告時に取得している必要があります。

### 助言指導マンション

- ・ 長期修繕計画に係る助言または指導を受けていること
- ・ 長期修繕計画が一定基準に適合することとなったこと

## ○ 対象となる工事

長寿命化工事・・・外壁塗装等工事＋床防水工事＋屋根防水工事

## ○ 減額期間

修繕工事が完了した翌年度分（令和6年に完了 → 令和7年度分を減額）

## ○ 減額範囲

要件を満たす住宅部分（併用住宅の非住宅部分を除きます）  
一戸当たり100㎡まで2/3に減額

## ○ 減額を受けるための手続き

適用要件を満たすことを示す書類を添付し、工事完了後3か月以内に申告してください。

# 区分所有に係る家屋に対する課税のしくみ

## ○ 区分所有に係る家屋に対する課税

区分所有に係る家屋に対して課する固定資産税については、区分所有に係る一棟の家屋を一括して評価の上で、各区分所有者の専有部分の床面積割合によって按分して当該税額を求めます。

## ○ 高さが60メートルを超える区分所有に係る家屋に対する課税

平成29年1月2日以降に建築された、新たに課税される高さが60メートルを超える区分所有に係る家屋（いわゆる「タワーマンション」）の居住部分に対して課する固定資産税については、各区分所有者の専有部分の床面積を、居住部分の所在する階層ごとの床面積当たりの取引価格の傾向を勘案して補正した上で、当該家屋の固定資産税額を各区分所有者の補正後の床面積の割合によって按分して求めます。

