

(3) 家屋

ア 評価のしくみ

固定資産評価基準に基づいて、再建築費評点数を基礎に評価します。

・新築家屋の評価

新築家屋の評価額の算出式は下記のとおりです。

$$\text{評価額} = \text{再建築費評点数} \times \text{経年減点補正率} \times \text{評点一点当たりの価額}$$

再建築費評点数：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：家屋の建築後の年数の経過によって生ずる損耗の状況による減価をあらわしたものです。

評点一点当たりの価額：工事費原価の地域差や家屋の建築費に通常含まれる設計費・管理費等を考慮するためのものです。

・新築家屋以外の家屋（在来分家屋）の評価

在来分家屋については、基準年度（3年ごと）に評価替えが行われます（直近の評価替えは令和3年度に行われ、次回の評価替えは令和6年度です）。

在来分家屋の評価額の算出式は下記のとおりです。

※新築家屋の評価額の算出式と異なります。

評価額 =

$$(\text{基準年度の前年度の再建築費評点数} \times \text{再建築費評点補正率}) \times \text{経年減点補正率} \times \text{評点一点当たりの価額}$$

再建築費評点補正率：前基準年度からの工事費原価の変動率に基づいて算定される値です。

令和3年度基準は「木造家屋：1.04 非木造家屋：1.07」です。

ただし、上記計算式によって求められた評価額が前年度の価額を超える場合は、決定価額は引き上げられることなく、原則として前年度の価額に据え置かれます。なお、増改築または損壊等がある家屋は、これらを考慮して再評価されます。

家屋は原則として評価額が課税標準額になり、それに税率を乗じて税額を求めます。

$$\text{固定資産税額} = \text{課税標準額} \times \text{税率} (1.4\%)$$

イ 新築住宅・その他の減額措置（令和5年度）

新築された住宅、または住宅の耐震改修、バリアフリー改修、省エネ改修等に伴う工事を行った場合は、それぞれの一定要件を満たした家屋について、固定資産税額が減額されることがあります。詳細は次の表をご覧ください。

減額の種類	減額の概要	減額される額	減額される期間	必要な書類	減額の要件
新築軽減	住宅を新築した場合に固定資産を申告することで受けられる軽減	延べ床面積120㎡を限度とする固定資産税の1/2の額（併用住宅は居住部分のみが適用、事務所や店舗等の部分は対象外）	住宅が新築された翌年から3年間 中高層耐火住宅は5年間 長期優良認定住宅の場合は、それぞれ軽減期間が2年間延長	・固定資産申告書	① 専用住宅もしくは、併用住宅（居住部分の割合が1/2以上）であること ② 床面積が50㎡（一戸建以外の賃貸住宅にあっては40㎡）以上280㎡以下 ※分譲マンション等区分所有家屋の床面積については、「専有部分の床面積＋持分で按分した共用部分の床面積」で判定する。賃貸マンション等についても、独立的に区画された部分ごとに区分所有家屋に準じた方法で判定する。
省エネ改修	平成26年4月1日以前から所在している家屋（賃貸住宅を除く）で、省エネ改修工事を行った場合に受けられる軽減	延べ床面積120㎡を限度とする固定資産税の1/3の額 長期優良認定住宅の場合は2/3の額	改修工事の翌年度の1年間	<ul style="list-style-type: none"> ・申告書 ・住民票の写し ・改修工事の見積書 ・改修工事に要した費用の領収書 ・改修工事の内容がわかる図面、写真（改修前・改修後） ・増改築等工事証明書または熱損失防止改修工事証明書 ・補助金額がわかる書類 ・長期優良認定住宅の場合は認定通知書の写し 	① 次の改修工事であること <ul style="list-style-type: none"> ・窓の断熱改修工事（必須） ・床の断熱改修工事 ・壁の断熱改修工事 ・天井の断熱改修工事 ② ①の工事に併せて次の設置工事を行うもの <ul style="list-style-type: none"> ・太陽光発電装置 ・高効率空調機 ・高効率給湯器 ・太陽熱利用システム ③ 改修部分がいずれも現行の「省エネ基準」に適合すること ④ 国または地方公共団体からの補助金等を除く省エネ改修工事に要した費用の合計が次の要件を満たすもの <ul style="list-style-type: none"> ・①について、60万円を超えていること ・②について、①の改修工事費用が50万円を超え、太陽光発電装置、高効率空調機、高効率給湯器、太陽熱利用システムの設置工事と併せて60万円を超えるもの ⑤ 改修後の住宅の床面積が50㎡以上、280㎡以下であること

バリアフリー改修	新築日から10年以上経過した住宅（賃貸住宅を除く）で、バリアフリー改修を行った場合に受けることができる軽減	延べ床面積100㎡を限度とする固定資産税の1/3の額	改修工事の翌年度の1年間	<ul style="list-style-type: none"> 申告書 住民票の写し 改修工事の見積書 改修工事に要した費用の領収書 改修工事の内容がわかる図面、写真（改修前・改修後） 要介護・要支援認定者または障がい者については、その旨を証する書類の写し 補助金額がわかる書類 	<p>① 次のいずれかの者が居住していること</p> <p>(1) 65歳以上の者</p> <p>(2) 要介護認定または要支援認定を受けている者</p> <p>(3) 障がい者</p> <p>② 改修工事が次のいずれかに該当すること</p> <p>(1) 通路・出入口の拡幅</p> <p>(2) 階段勾配の緩和</p> <p>(3) 浴室の改良</p> <p>(4) 便所の改良</p> <p>(5) 手すりの取付け</p> <p>(6) 床の段差の解消</p> <p>(7) 出入口の戸の改良</p> <p>(8) 床表面の滑り止め化</p> <p>③ 国または地方公共団体からの補助金を除く改修工事に要した費用の合計が50万円を超えていること</p> <p>④ 改修後の住宅の床面積が50㎡以上、280㎡以下であること</p>
耐震改修	昭和57年1月1日以前から所在する住宅のうち耐震改修を行った場合に受けることができる軽減	延べ床面積120㎡を限度とする固定資産税の1/2の額 長期優良認定住宅の場合は2/3の額	改修工事の翌年度の1年間	<ul style="list-style-type: none"> 申告書 改修工事の見積書 改修工事に要した費用の領収書 改修工事の内容がわかる図面、写真（改修前・改修後） 増改築等工事証明書 扉の性能評価書（該当する場合のみ） 長期優良認定住宅の場合は認定通知書の写し 補助金額がわかる書類 	<p>① 地震に対する安全性の基準として政令で定められた基準に適合することが総務省令の定めるところにより証明されること</p> <p>② 補助金を除く耐震改修工事の費用が50万円を超えていること</p>

※バリアフリー改修と省エネ改修の組み合わせ以外で軽減を重複して受けることはできません。

(4) 償却資産

償却資産とは、会社や個人で工場や商店等を経営している方や、農業・不動産貸付事業等の事業を行っている方が、その事業のために使用している構築物、機械、器具、備品等の有形固定資産のことをいい、償却資産も固定資産税の課税の対象となります。

ア 評価のしくみ

・課税の対象

土地及び家屋以外の有形償却資産で、現に事業の用に供しているもの及び事業の用に供することができる状態にある資産が償却資産の課税の対象となります。

ただし、償却資産の課税の対象とならないものは、営業権等の無形減価償却資産、自動車税・軽自動車税の課税の対象となっている資産及びその減価償却額または減価償却費が、法人税法または所得税法の規定による所得の計算上、損金または必要な経費に算入される性格の資産です。

• 課税対象の具体例

資産の種類	具体例
構築物	駐車場等の舗装、ロードヒーティング、広告塔、煙突、鉄塔、岸壁 等
機械及び装置	生産ラインの機械設備、クレーン等建設機械、旋盤、動力配線設備、太陽光発電設備 等
船舶	ボート、釣船、漁船 等
航空機	飛行機、ヘリコプター 等
車両及び運搬具	大型特殊自動車（分類記号が「0、00～09、000～099」「9、90～99、900～999」の車両）等
工具、器具、備品	パソコン、レジスター、金庫、自販機、テレビ、冷暖房機、椅子、机 等

• 税額の求め方

固定資産税の償却資産の税額計算方法は「定率法」という方法が採用されています。

初年度の税額は、償却資産の取得価額を耐用年数に応じて定められている減価率の1/2を乗じて計算した金額を償却限度額とし、2年目以降は順次、前年度の評価額に同じ減価率を乗じて評価額を算出する方法で、具体的には次のように計算されます。

前年中に取得した資産の評価額 (取得月に関わらず半年分を償却します)	前年以前に取得した資産の評価額
評価額 = 取得価額 × (1 - r / 2)	評価額 = 前年度評価額 × (1 - r)

r : 耐用年数に応じる減価率

※算出した評価額が取得価額の5%を下回る場合は、取得価額の5%が評価額となります。

償却資産では、以上のように算出した評価額が課税標準額になりますので、それに税率を乗じて税額を求めます。

$$\text{税額} = \text{課税標準額 (価格)} \times \text{税率 (1.4\%)}$$

所有する資産を次のように申告したと仮定します。

資産の名称	取得年月日	取得価額	耐用年数	減価残存率	減価率
駐車場工事	令和2年7月	11,420,000円	10年	0.794	0.206
電気配線 照明設備	令和4年5月	2,410,000円	15年	0.929	0.142
冷暖房装備	令和4年5月	10,100,000円	13年	0.919	0.162
給排水設備	令和4年5月	934,000円	15年	0.929	0.142
外構工事	令和2年8月	9,700,000円	10年	0.794	0.206

※減価率とは耐用年数に応じて定められており、「資産が年数の経過に伴い、どの程度価値が減少したか」を示す基準のことで、減価残存率は減価率を基に算出され、「前年度に比べてどの程度資産の価値が残っているか」を示す基準です。

(計算例) 令和5年度の税額は・・・

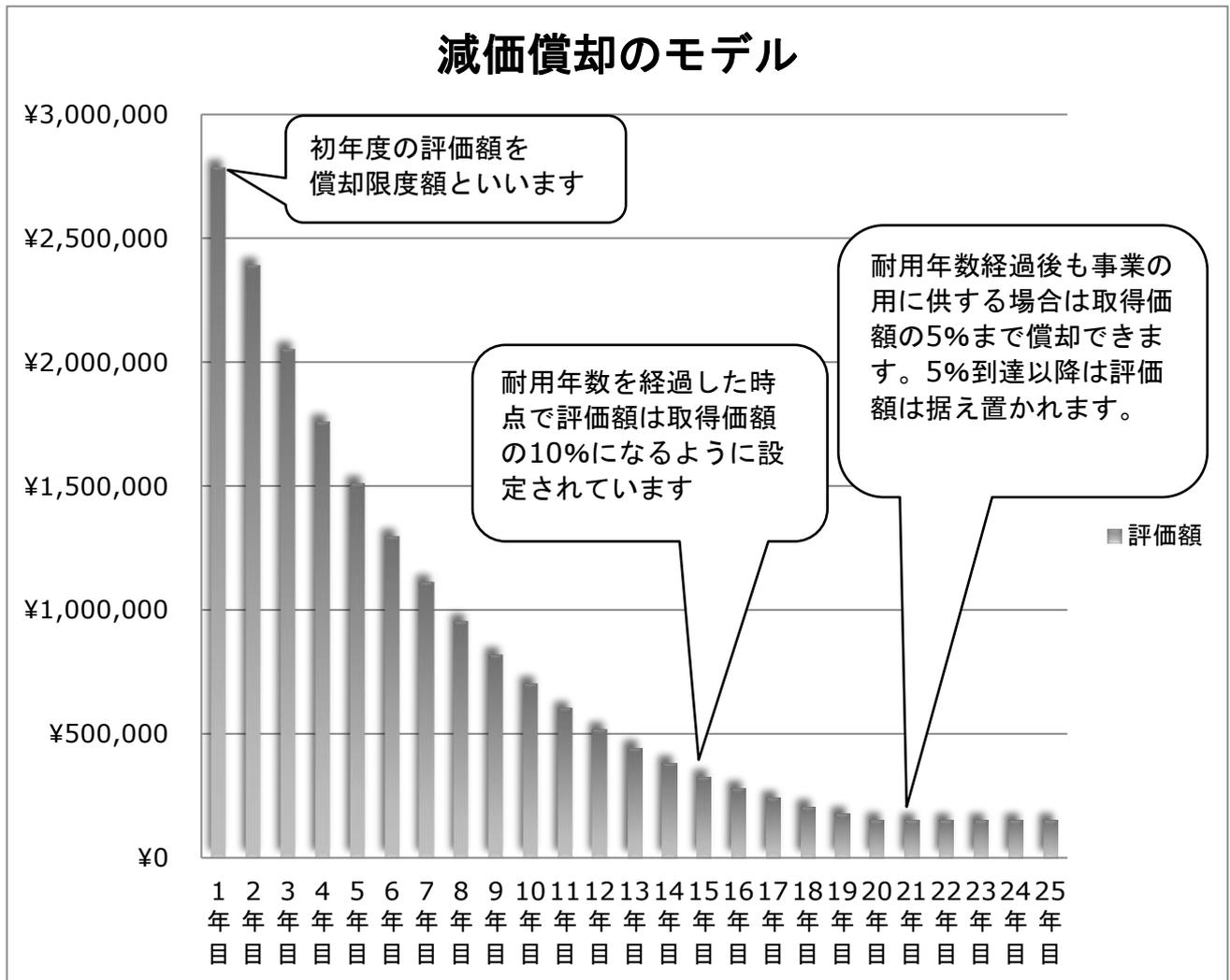
資産の名称	令和5年度 評価額						
<p>駐車場工事</p>	$8,133,529円 \times (1 - 0.206) = \underline{6,458,022円}$ <p>(令和4年度評価額) (令和5年度評価額)</p> <p>(参考)</p> <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">取得価額</td> <td style="padding: 0 5px;">11,420,000円</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">令和3年度評価額</td> <td style="padding: 0 5px;">10,243,740円</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">令和4年度評価額</td> <td style="padding: 0 5px;">8,133,529円</td> </tr> </table>	取得価額	11,420,000円	令和3年度評価額	10,243,740円	令和4年度評価額	8,133,529円
取得価額	11,420,000円						
令和3年度評価額	10,243,740円						
令和4年度評価額	8,133,529円						
<p>電気配線 照明設備</p>	$2,410,000円 \times (1 - 0.142/2) = \underline{2,238,890円}$ <p>(取得価額) (令和5年度評価額)</p>						
<p>冷暖房設備</p>	$10,100,000円 \times (1 - 0.162/2) = \underline{9,281,900円}$ <p>(取得価額) (令和5年度評価額)</p>						
<p>給排水設備</p>	$934,000円 \times (1 - 0.142/2) = \underline{867,686円}$ <p>(取得価額) (令和5年度評価額)</p>						
<p>外構工事</p>	$6,908,514円 \times (1 - 0.206) = \underline{5,485,360円}$ <p>(令和4年度評価額) (令和5年度評価額)</p> <p>(参考)</p> <table border="0" style="margin-left: 20px;"> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">取得価額</td> <td style="padding: 0 5px;">9,700,000円</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">令和3年度評価額</td> <td style="padding: 0 5px;">8,700,900円</td> </tr> <tr> <td style="border-left: 1px solid black; border-right: 1px solid black; padding: 0 5px;">令和4年度評価額</td> <td style="padding: 0 5px;">6,908,514円</td> </tr> </table>	取得価額	9,700,000円	令和3年度評価額	8,700,900円	令和4年度評価額	6,908,514円
取得価額	9,700,000円						
令和3年度評価額	8,700,900円						
令和4年度評価額	6,908,514円						
<p>評価額合計</p>	<p>24,331,858円(1,000円未満切捨) ≒ 24,331,000円</p>						
<p>令和5年度税額</p>	<p>24,331,000円×1.4%(税率) = 340,634円(100円未満切捨) ≒ <u>340,600円</u></p>						

・償却資産の国税と固定資産税の取扱いの違い

項目	国税の取扱い	固定資産税の取扱い
償却計算の期間	事業年度	暦年（賦課期日制度）
減価償却の方法	<p>建物以外の一般の資産は、定率法、定額法の選択制 <定率法を選択した場合></p> <ul style="list-style-type: none"> 平成24年4月1日以降に取得された資産は「定率法（200%定率法）」を適用 平成19年4月1日から平成24年3月31日までに取得された資産は「定率法（250%定率法）」を適用 平成19年3月31日以前に取得された資産は「旧定率法」を適用 	<p>一般の資産は定率法</p> <p>※国税の「旧定率法」で使用する償却率と同じ率を、固定資産評価基準別表第15「耐用年数に應ずる減価率表」に規定</p>
前年中の新規取得	<p>月割償却 前事業年度取得分の資産については月割りで計算する計算法。 例) 事業年度が1～12月の会社が令和4年8月に資産を取得した場合、残り4カ月分が台帳に記載されるため、初年度の評価額は、取得価額×(1-r×4/12)となります。</p>	<p>半年償却（1/2） 前年度取得分の資産については、いつ取得したとしても、半年の償却期間で計算する計算法。 例) 令和4年度内であれば、いつ資産を取得したとしても、初年度の評価額は、取得価額×(1-r×1/2)となります。</p>
圧縮記帳の制度	制度あり	制度なし
特別償却、割増償却の制度（租税特別措置法）	制度あり	制度なし
増加償却の制度（所得税、法人税）	制度あり	制度あり
評価額の最低限度額	備忘価額（1円）	取得価額の5% その後、5%が据え置かれます。
改良費	原則区分、一部合算も可	区分評価

・償却資産の税額シミュレーション

耐用年数15年の舗装道路（減価率=0.142）を3,000,000円で取得した場合の減価償却のモデルを紹介します。



償却資産の税額は上の図のように、年数が経過とともに急激に下がっていくのが特徴です。