【家屋】

（1）新築家屋の評価について

同様の家屋を新築した場合に必要とされる建築費を基礎に、建築後の経過年数に応じた減価を考慮して評価します。

評価額 ＝ 再建築価格 × 経年減点補正率

・再建築価格 …… 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 …… 家屋の建築後の年数の経過によって生ずる損耗の状況による減価などを表したものです。

（2）新築の家屋の税減額について

新築家屋については、新築後一定期間の固定資産税額が減額されます。

その適用につきましては、次のとおりです。

① 専用住宅や併用住宅であること

（なお、併用住宅については、居住部分の割合が２分の１以上のものに限られます。）

② 床面積要件　新築期日により、床面積要件の適用は以下のとおりとなります。

新　築　期　間	床面積（併用住宅においては居住部分の床面積）要件
H13.1.2 から H17.1.1 までの新築分	５０㎡（一戸建以外の貸家住宅にあっては３５㎡以上） ２８０㎡以下
H17.1.2 以降の新築分	５０㎡（一戸建以外の貸家住宅にあっては４０㎡）以上 ２８０㎡以下

※分譲マンションなど区分所有家屋の床面積については、「専用部分の床面積＋持分で按分した共有部分の床面積」で判定します。なお、賃貸マンションなどについても、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します。

（3）新築の家屋の減額される範囲

減額の対象となるのは、新築された住宅のうち住居として用いられている部分（居住部分）だけであり、併用住宅における店舗部分、事務所部分などは減額の対象となりません。

なお、住居として用いられている部分の床面積が１２０平方メートルまでのものはその全部が減額対象に、１２０平方メートルを超えるものは１２０平方メートル分に相当する部分が減額対象になります。

（4）減額される期間

減額される期間については、用件により限りがあります。その期間は以下のとおりです。

ア	一般の住宅（イ以外の住宅）	新築後３年度分
イ	３階建以上の中高層耐火住宅等	新築後５年度分

（次ページに続く）

（5）長期優良住宅について

長期にわたって優良な状態で使用される構造などを備えた良質な住宅の普及を促進するため、新築住宅のうち「長期優良住宅の普及に関する法律」の規定に基づき、認定を受けた住宅については、固定資産税の減額措置があります。

詳しくは、国土交通省のホームページをご覧になるか、上天草市役所税務課固定資産税係までお尋ねください。

（6）新築家屋以外の家屋（在来分の家屋）の評価

評価額は、新築家屋の評価と同様に求めますが、その価額が前年度の価額を超える場合は、通常、前年度の額に据え置かれます（なお、増改築又は損壊などがある家屋については、これらによる価額を増額又は減額します。）