

固定資産税

毎年かかる税金が一番気になりますが、
どんな税金があるんですか？

家を建ててからも毎年かかる税金としては、「固定資産税」や「都市計画税」があります。これらは、不動産を所有している間は、毎年ずっとかかってきます。土地と家屋の評価は、3年毎に評価替えがされますので、税額は変化していきます。家屋の評価額は、徐々に減っていくのが一般的です。「都市計画税」は、市町村によりますので、ご確認頂くと良いでしょう。

こっぱ君の豆知識

固定資産税評価額の評価替え

土地と建物の固定資産税評価額は、3年毎に評価替えされます。家屋の評価額は基本的に年月とともに下がっていきますので、税額は軽減されていきます。



家を建てた後もかかる税金（ランニングコスト）

名 称	基本税額	軽減・特例	軽減・特例の条件
固定資産税 【不動産の所得】	評価額×1.4% (標準税率)	新築住宅	3年間税額が1/2 (長期優良住宅の場合は5年間※4) ※120㎡までの分が対象
		200㎡以下	評価額×1/6に軽減
		200㎡超	評価額×1/3に軽減
		非住宅用地	
都市計画税 【不動産の所得】	評価額×0.3% (標準税率)	新築住宅	※地方自治体により軽減される場合もあり
		200㎡以下	評価額×1/3に軽減
		200㎡超	評価額×2/3に軽減
		非住宅用地	

※4「長期優良住宅普及促進法」の施行(2009年6月4日)以降に認定を受けた長期優良住宅が対象となります。

具体的にどのくらいの税額になるの？

税額の基準は、評価額※！

実際の税額は、購入金額と固定資産税評価額によります。建時さんのケースで計算してみましょう。
※家屋の固定資産税評価額は建築後にしか分かりません。

固定資産税評価額って何？

固定資産税の課税標準となるもので、評価は原則的に固定資産評価員が行ない、市町村が価格の決定をします。この価格が固定資産課税台帳に登録され、毎年1月1日現在において登録された固定資産の所有者に対し、その時の評価額に税率を掛けて課税されます。



新築する場合には、
税金がいろいろ軽減されるんですね！

軽減・特例には期限あり！土地のみでは、軽減なし！

基本的な税金の知識と、必要な税額が分かれば、資金計画をご心配する必要もありません。ただ、新築の場合の軽減・特例の一部には、期限が設けられていますので、期限に間に合うようにしたいですね。
また、土地の税金は、住宅を建てることで軽減されますので、土地だけ先に購入されるより住宅と一緒に計画されることをおすすめします！



建時さんのケース

〈前提条件〉 土地：200㎡ 固定資産評価額：800万円 借入額：4,000万円（フラット35）
建物：112㎡ 固定資産評価額：1,100万円
※評価額はあくまでも仮定です。

家を建てる時だけにかかる税金（イニシャルコスト） ※長期優良住宅の場合

名 称	区 分	通常価格	新築時の軽減・特例	軽減税額	特例の期限
印紙税	建 物	契約金額 3,000万円	→ 請負：10,000円	10,000円	2027.3.31まで
	土 地	契約金額 1,200万円	→ 売買：10,000円	10,000円	2027.3.31まで
	金 消	契約金額 4,000万円		20,000円	
登録免許税	保 存	建物評価額 1,100万円	評価額×0.4%→評価額×0.1%	11,000円	2027.3.31まで
	移 転	土地評価額 800万円		120,000円	2026.3.31まで
	抵当権	借入額 4,000万円	評価額×0.4%→債権金額×0.1%	40,000円	2026.3.31まで
不動産取得税	家 屋	評価額 1,100万円	評価額×3%→(評価額-1,300万円)×3%	0円	
	土 地	評価額 800万円	評価額×1/2×3%→評価額×1/2×3%-軽減額※1 (評価額×1/2の特例はR9.3.31まで)	0円	土地取得から新築までの期間(3年以内)の特例は2026.3.31まで

※1 軽減税は、(a) 150万円×3/100=45,000円 (b) 1㎡当たりの評価額×1/2×住宅床面積の2倍(200㎡を限度)×3/100のいずれか多い額

家を建てた後もかかる税金（ランニングコスト） ※長期優良住宅の場合

名 称	区 分	通常価格	軽減・特例	軽減税額	条 件
固定資産税	家 屋	評価額 1,100万円	評価額×1.4%→税額-(税額×1/2×120㎡※1)	77,000円	当初5年間のみ
	土 地	評価額 800万円	評価額×1.4%→評価額×1/6×1.4%	18,666円	200㎡超部分×1/3
都市計画税	家 屋	評価額 1,100万円	※地方自治体により軽減される場合有り	33,000円	
	土 地	評価額 800万円	評価額×0.3%→評価額×1/3×0.3%	8,000円	200㎡超部分×2/3
住まいの税金（ランニングコスト）				合計税額	136,666円 初年度(概算)

※1 延床120㎡限度

住宅取得時に受けられるかもしれない助成金

子育てエコホーム支援事業

子育てエコホーム支援事業は、エネルギー価格などの物価高騰の影響を受けやすい子育て世帯・若者夫婦世帯による高い省エネ性能を有する新築住宅の取得や、住宅の省エネ改修等に対して支援することにより、子育て世帯・若者夫婦世帯等による省エネ投資の下支えを行い、2050年のカーボンニュートラルの実現を図る事業です。

補助対象者

①子育て世帯または若者夫婦世帯のいずれかである

子育て世帯とは…申請時点において、2005年4月2日以降※に出生した子を有する世帯です。

※令和6年3月31日までに建築着工するものについては、2004年4月2日以降

若者夫婦世帯とは…申請時点において夫婦であり、いずれかが1983年4月2日以降※に生まれた世帯です。

※令和6年3月31日までに建築着工するものについては、1982年4月2日以降

②エコホーム支援事業者と工事請負契約を締結し、住宅※を新築する方

「エコホーム支援事業者」は、建築主に代わり交付申請等の手続きを代行し、交付を受けた補助金を建築主に還元する者として、予め本事業に登録をした住宅事業者です。

※令和5年11月2日以降に基礎工事より後の工程の工事に着手した住宅が補助対象です

補助対象住宅

以下の①②のいずれか、かつ③～⑦を満たす方が対象になります

①証明書等により、長期優良住宅に該当することが確認できる

長期優良住宅とは…長期にわたり良好な状態で使用するための措置が講じられている住宅で、所管行政庁（都道府県、市町村等）にて認定を受けたもの

※2022年10月1日以降に所管行政庁に認定申請をしたもの又は登録住宅性能評価機関に「長期使用構造等の確認」申請をしたもの（変更認定は除く）

or

②証明書等により、ZEH住宅に該当することが確認できる

ZEH住宅とは…強化外皮基準に適合し、再生可能エネルギー等を除き、基準一次エネルギー消費量から20%以上の一次エネルギー消費量が削減される性能を有するもの

※ZEH、Nearly ZEH、ZEH Ready又はZEH Orientedに加え、令和4年10月1日以降に認定申請をした認定低炭素住宅、性能向上計画認定住宅はこれに該当します

③所有者（建築主）自らが居住する

④住戸の床面積が50㎡以上240㎡以下である

⑤土砂災害防止法に基づく、土砂災害特別警戒区域又は災害危険区域（急傾斜地崩壊危険区域又は地すべり防止区域に限る）に原則立地しないもの

⑥都市再生特別措置法第88条5項の規定により、当該住宅に係る届出をした者が同条第3項の規定による勧告に従わなかった旨の公表がされていないもの

⑦交付申請時、一定以上の出来高の工事完了が確認できる

以下の①②のいずれかの方法（選択可）で確認します、建築士による証明書が必要です。

①基礎工事（杭基礎の場合は杭工事）の完了

②住戸あたりの補助額※1（40～100万円/戸）に総戸数※2を乗じた金額以上の出来高の工事完了建物価格 × 工事出来高（○%）
≥ 戸当たり補助額（40～100万円/戸） × 総戸数※2

※1 建物の性能や立地に応じて40～100万円

※2 戸建住宅：1戸、共同住宅：当該住宅の全住戸数（申請しない住戸を含みます）

対象となる期間

①工事請負契約の期間 契約期間は問いません。ただし、建築着工までに契約が締結されている必要があります。

②基礎工事の完了（工事の出来高） 建築着工～交付申請まで（遅くとも2024年12月31日）

③「基礎工事より後の工程の工事」への着手 2023年11月2日以降※ ※工事請負契約後に行われる工事であること
2023年11月2日以降に、一般的に基礎工事の次の工程である地上階の柱、または壁の工事等を開始するものが対象となります。

○ 2023年11月2日時点で、着手可能な工事…杭、基礎、地下室、基礎断熱、足場等の仮設、給排水、電気、土台敷、外構

× 2023年11月2日時点で着工済の場合は対象とならない工事…地上階の柱、壁、梁、屋根

補助額

長期優良住宅 1住戸につき**100万円** ZEH住宅 1住戸につき**80万円**

以下の①かつ②に該当する区域に立地している住宅については、原則、補助額を長期優良住宅は50万円/戸、ZEH住宅は40万円/戸とします。ただし、立地上の制約から、従前の土地で既存住宅の建替えを行う場合はこの限りではありません。

①市街化調整区域

②土砂災害警戒区域又は浸水想定区域（洪水浸水想定区域又は高潮浸水想定区域における浸水想定高さ3m以上の区域をいう）

手続き期間

●交付申請の予約 2024年3月中下旬～予算上限に達するまで（遅くとも2024年11月30日まで）※

●交付申請期間 2024年3月中下旬～予算上限に達するまで（遅くとも2024年12月31日まで）※

※締切は予算の執行状況に応じて公表します。交付申請の予約を行っている場合、当該予約期限または2024年12月31日のいずれか早い日まで交付申請が可能ですが

補助金の重複について

- 「注文住宅の新築」の補助金の交付を受けた住宅と同じ住宅または、補助金の交付を受けた建築主等は当該住宅と別の住宅において「新築分譲住宅の購入」や「リフォーム」の補助金の交付を受けることはできません。
- 当該住宅に対して、重複して国の他の補助制度から補助を受けることはできません。
地方公共団体の補助制度については、国費が充当されているものを除き併用可能です。