

家屋の税額計算はこのように行います

税額計算の方法は…

家屋は、原則として価格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。

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

$$\text{都市計画税額} = \text{課税標準額 (価格)} \times \text{税率 (0.3\%)}$$



住宅に関する固定資産税の減額制度について

新築住宅や改修工事を行った住宅については固定資産税の減額制度があります。申告が必要となる場合がありますので、不明な点がございましたら、当該住宅の所在する区の区役所税務課家屋担当にお問い合わせください。

減額が終了すると本来の税額になります。減額適用期間中の年度、減額が適用される最終年度及び減額の適用がなくなった年度には、課税明細書にその旨を表示していますのでご確認ください。



詳しくは[横浜市ウェブサイト](#)をご覧ください。

横浜市 家屋 減額

検索

新築された住宅についての減額

次の要件を満たしている新築住宅については、新築後一定期間、家屋に係る固定資産税が2分の1減額されます。また、認定長期優良住宅及び認定低炭素住宅等は併せて、家屋に係る都市計画税も2分の1減額されます（都市計画税の減額は、より高い省エネ住宅の普及促進を図るため、横浜市独自の制度として行っているもので、申告が必要です。）。

【減額要件】

居住部分の割合	全体の床面積の1/2以上であること
居住部分の床面積	令和8年3月31日までに建築された住宅：50㎡以上280㎡以下 (一戸建以外の貸家住宅(アパート等)は1区画が40㎡以上280㎡以下) 令和8年4月1日以降に建築された住宅：40㎡以上240㎡以下 (※1)

※1 マンションなどの区分所有家屋の床面積は、専有部分の床面積に共用部分(廊下、エレベーターホール等)の床面積を各戸の専有部分床面積割合で按分した面積を加算した床面積で判定します。また、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。

【減額内容】

120 ㎡以下の家屋の場合	1 / 2
120 ㎡を超える家屋の場合	120 ㎡相当分のみ 1 / 2 (120 ㎡を超える部分は減額されません)

【減額期間と申告】

	減額対象		減額期間		申告
	固定資産税	都市計画税	①3階以上の準耐火・耐火構造の住宅(※3)	②左記①以外の住宅	
I 認定長期優良住宅(※2)	○	○	7年	5年	要
II 認定低炭素住宅等(※2)	○	○	5年	3年	要
III I・II以外の住宅	○	×	5年	3年	不要

※2 都市計画税が減額になるのは令和8年3月31日までに建築された住宅です。

※3 準耐火構造とは、建築基準法上の「準耐火建築物」をいいます。

認定長期優良住宅とは、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た優良な住宅である「長期優良住宅」について、その建築及び維持保全に関する計画を作成し、所管行政庁である横浜市の認定を受けた住宅です。

認定低炭素住宅等とは、一定の省エネ基準に適合している住宅のことで、具体的には「認定低炭素住宅」、「ZEH水準省エネ住宅」又は「建築物エネルギー消費性能誘導基準に適合する住宅」が該当します。

認定長期優良住宅又は認定低炭素住宅等に該当し、減額の適用を受けようとする方は、新築した翌年の1月31日までに必要書類を添えて、区役所税務課家屋担当へ申告書を提出する必要があります。

●住宅の固定資産税が急に高くなったのですが・・・

Q 私は、令和4年9月に住宅を新築しましたが、令和8年度から税額が急に高くなっています。なぜでしょうか？

A 新築の住宅には減額措置(上記参照)があります。あなたの場合は、令和5年度、6年度及び7年度分について減額が適用されていましたが、令和8年度はこの減額期間が終了したため本来の税額で課税されることになり、税額が高くなったものです。

減額適用期間中の年度、減額が適用される最終年度及び減額の適用がなくなった年度には、課税明細書にその旨を表示していますのでご確認ください。

改修工事を行った住宅についての減額

工事の種類		耐震改修	バリアフリー改修	熱損失防止(省エネ)改修
対象	固定資産税	○	○	○
	都市計画税	○(※1)	×	○(※1)
適用面積		120㎡まで	100㎡まで	120㎡まで
減額率		2分の1	3分の1	3分の1
適用期間		工事完了の翌年度分 (※2)	工事完了の翌年度分	工事完了の翌年度分
貸家部分		○	×	×
工事内容		耐震基準に適合する工事	①廊下の拡幅 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	①窓の改修工事(必須) ②窓の改修工事と併せて行う床、天井、壁の断熱工事 ③太陽光発電装置等の設備の設置(一定の条件あり) ④改修部位がいずれも現行の省エネ基準に新たに適合することとなったもの(必須)
住宅の要件		・居住部分の割合が全体の床面積の1/2以上		
		・昭和57年1月1日以前から所在する住宅	・新築から10年以上経過した住宅 ・一定の条件を満たした方が居住していること ・床面積が40㎡以上240㎡以下であること (※3)	・平成26年4月1日以前から所在する住宅 ・床面積が40㎡以上240㎡以下であること (※3)
申告書類		①申告書 ②住宅耐震改修証明書又は増改築等工事証明書	①申告書 ②住民票の写し ③居住要件に応じた書類 ④工事の明細書等 ⑤補助金の決定通知書等	①申告書 ②住民票の写し ③増改築等工事証明書
申告期限		工事完了後3か月以内に区役所税務課家屋担当へ申告が必要です。		

※1 都市計画税が減額になるのは令和8年3月31日までに改修工事が行われた住宅です。

※2 当該住宅が「通行障害既存耐震不適格建築物」である場合は2年間

※3 令和8年3月31日までに改修工事が行われた住宅は床面積が50㎡以上280㎡以下

※土地に対する適用はありません。

※適用を受けられるのは1戸につき、1回のみです。

※他の減額制度との併用はできません。ただし、バリアフリー改修工事の減額と熱損失防止(省エネ)改修工事の減額は併用して適用を受けることができます。

※マンション等の区分所有家屋は、専有部分について改修工事を行う必要があります(「耐震改修」は除く。)

※工事金額については、一定の額を満たす要件があります。

※長期優良住宅の認定を受けて改修された場合は、減額率が拡充されます(「バリアフリー改修」は除く。)