

## 住宅を解体した場合の固定資産税について

**Q：住宅を解体すると固定資産税はどのくらい高くなるのですか。**

**A：** 土地や家屋を所有している方には、毎年、固定資産税を負担していただいております。税額は、土地及び家屋の課税標準額の1.4%の額です。住宅が建っている土地の課税標準額は、住宅用地特例により200㎡までは評価額の6分の1に、200㎡を超える部分については3分の1に軽減する措置がとられています。（特例が受けられるものは住宅の床面積の10倍が限度です。）

住宅を取り壊したときはこの特例措置がなくなりますが、非住宅用地の課税標準額は、負担調整措置により評価額の約70%となります。

また、住宅を取り壊すことにより家屋の固定資産税はなくなります。土地の評価額が低い場合などは、建物を解体することにより税額が低くなる場合もあります。

下の表では、230㎡（約70坪）の土地に評価額135万円の住宅（築40年で100㎡）が建っている場合と、その住宅を解体した場合の固定資産税について試算しています。

土地評価額が1㎡あたり15,600円の場合

住宅が建っているときの固定資産税			
課税対象	評価額	課税標準額	税額
土地 (230㎡≒70坪)	3,588,000 円	200㎡まで1/6 520,000 円	9,464 円
		200㎡を超える部分1/3 156,000 円	
		合計 676,000 円	
家屋 (100㎡≒30坪) (築40年)	1,350,000 円	1,350,000 円	18,900 円
合計			28,300 円
住宅を解体したときの固定資産税			
	評価額	課税標準額	税額
土地 (230㎡≒70坪)	3,588,000 円	評価額の7/10 (70%) 2,511,600 円	35,162 円
家屋	0 円	0 円	0 円
合計			35,100 円

※この場合、住宅を解体することによる税額の上昇は6,800円です。

土地評価額が1㎡あたり6,000円の場合

住宅が建っているときの固定資産税			
課税対象	評価額	課税標準額	税額
土地 (230㎡≒70坪)	1,380,000 円	200㎡まで1/6 200,000 円	3,640 円
		200㎡を超える部分1/3 60,000 円	
		合計 260,000 円	
家屋 (100㎡≒30坪) (築40年)	1,350,000 円	1,350,000 円	18,900 円
合計			22,500 円
住宅を解体したときの固定資産税			
	評価額	課税標準額	税額
土地 (230㎡≒70坪)	1,380,000 円	評価額の7/10 (70%) 966,000 円	13,524 円
家屋	0 円	0 円	0 円
合計			13,500 円

※この場合、住宅を解体することにより税額は9,000円減少します。

上記の試算は一例です。建物の大きさ、敷地の広さ、評価額等によって変動しますので、ご自身の税額について調べたい場合はお問い合わせください。

### 建物は使用しなくなることで劣化が進行します。

建物を未使用のまま放置すると劣化が進行します。台風等の強風で破損した屋根や外壁等の建材が飛散することで、周辺に迷惑をかけることが考えられます。通行人や車両等に損害を与えた場合、賠償の責任を負うのは所有者です。適切な管理や修繕が難しいのであれば、除却を検討してみてもはいかがでしょうか。

老朽化して危険な空き家に対しては、町が除却費用の一部を補助する制度もあります。

お問い合わせ先

音更町建設水道部建築住宅課建築係

〒080-0198 音更町元町2番地

TEL: 42-2111 FAX: 42-2142

メールアドレス: kenchikujyuutakuka@town.otofuke.hokkaido.jp

ホームページ: <http://www.town.otofuke.hokkaido.jp/>