

新築された方へ 家屋を増築

——固定資産税・都市計画税について——
(R8年建版)



このたび、新築又は増築された家屋について、固定資産税にかかわる家屋評価のためご協力をいただき、ありがとうございました。

このパンフレットは、評価の方法や課税のしくみ等について、そのあらましを説明していますので、ぜひご覧いただき、みなさまの税に対するご理解、ご協力をお願いいたします。

前橋市役所財務部資産税課 前橋市大手町2-12-1 2階32番窓口	
○家屋に関すること	家屋第一係（直通）027-898-6218・6222 家屋第二係（直通）027-898-6219・6223 （FAX 027-221-3125）
○土地に関すること	土地係（直通）027-898-6217・6221
○償却資産に関すること	償却資産係（直通）027-898-5854

調査日 令和 年 月 日

調査員	

前橋市役所
資産税課

1. 固定資産税の概要

(1) 固定資産税とは

土地、家屋、償却資産を所有している方に、資産の所在する市町村へ納めていただく税金です。

(2) 固定資産税を納めていただく方（納税義務者）

固定資産税を納めていただく方は、その年の1月1日現在、市内に土地・家屋・償却資産（固定資産）を所有している方です。

2. 家屋評価のしくみ

(1) 評価額の算定の方法

$$\text{評価額} = \text{①再建築価格} \times \text{②経年減点補正率} \times \text{③評点1点当たりの価額}$$

- ①再建築価格 … 国の定めた評価基準に基づき、屋根・基礎・外壁・柱・壁体・内壁・天井・床・設備等に分けて仕上げごとに点数を設け、再建築価格を算出します。
- ②経年減点補正率 … 建築後の経過年数に応じて減価する点を考慮して、一定の率を乗じます。
- ③評点1点当たりの価額 … 1円×物価水準による補正率×設計管理費等による補正率

(2) 固定資産の評価替え

3年に1度、建築からの経過年数に応じて評価額の見直しを行います（次回は令和9年度です。）

ただし、資材費等の変動の影響により、評価額が据え置きになることもあります。また、経過年数に応じて決まる経年減点補正率の最低は0.2となります。

3. 課税のしくみ

(1) 固定資産税の算定方法

$$\text{税 額} = \text{課税標準額} \times \text{税率} 1.4\%$$

(2) 新築住宅に対する減額措置

住宅を新築された方で、次の表に掲げる条件を満たしている場合には、その家屋にかかわる固定資産税額の1/2が減額されます。

	減 額 適 用 期 間	
	一般の住宅	長期優良住宅
一般住宅	3年度分 (令和9年度～令和11年度)	5年度分 (令和9年度～令和13年度)
中高層耐火住宅 (3階以上)	5年度分 (令和9年度～令和13年度)	7年度分 (令和9年度～令和15年度)
適用される床面積	40㎡以上240㎡以下の建物で、120㎡以下は全面積、120㎡を超えるものは120㎡までが対象です。	

※併用住宅（店舗などと住宅が併用される家屋）も全体の床面積の2分の1以上が住宅で、かつ住宅部分が表の条件に該当する場合であれば、住宅部分のみ適用されます。

※面積要件「240㎡以下」には住宅と一体的に利用される物置・車庫等の床面積も含まれます。

※減額適用期間終了後は税額が通常の状態に戻るため、結果として家屋の年税額が2倍近くになることが予想されますのでご承知おきください（面積によって上昇幅は異なります。）。

◎固定資産税の減額に関する申告書について

- 減額措置を受けるには、申告書の提出が必要となります。

提出済

4. 都市計画税の概要

都市計画税は、都市計画事業（土地区画整理事業、公園開設等）に要する費用にあてるために、目的税として課税されるものです。

都市計画法に定める市街化区域内又は非線引き用途指定区域内に所在する土地又は家屋を、その年の1月1日現在所有している方に、固定資産税と併せて納めていただくことになっています。

(1) 都市計画税の算定方法

税額は次のような方法で算定されます。

$$\text{税 額} = \text{課税標準額} \times \text{税率} 0.2\%$$

※都市計画税に関しては、新築住宅に対する減額措置の適用はありません。

5. 用地（敷地）に対する課税標準の特例（住宅用地の軽減措置）

住宅用地（専用住宅・併用住宅の敷地）については、課税標準の特例措置（住宅と土地の名義が異なる場合でも適用）が設けられています。

- ① 専用住宅の場合・・・家屋の床面積の10倍までの土地
- ② 併用住宅の場合・・・家屋の床面積の10倍までで、一定の割合を乗じて得た面積に相当する土地（住宅部分の占める割合により適用率が異なります。）

○住宅用地の特例率

区 分	固定資産税の課税標準額	都市計画税の課税標準額
小規模住宅用地 (200mまでの部分)	評価額の1/6	評価額の1/3
その他の住宅用地 (200mを超える部分)	評価額の1/3	評価額の2/3

6. 閲 覧

評価の結果につきましては、令和9年4月1日より閲覧することができます {通常有料ですが、縦覧期間中（第1期納期限まで、令和9年度においては4月1日から4月30日まで）の納税義務者は無料。}。

また、同じく4月中旬に発送予定の納税通知書に課税明細書が添付されておりますので、そちらで確認することもできます。

詳しい内容、日程につきましては、広報等に掲載いたしますのでご確認ください。

7. 納税通知書による通知

固定資産税は、原則として納税通知書によって納税者に対し税額が通知され、条例で定められた納期（年4回）に分けて納税していただくこととなります。

納 期 …… 4月、7月、9月、12月
(各月末日。末日が休日の場合はその翌日 ※ただし、令和9年度の12月は27日まで)

納付にあたっては、便利で確実な口座振替をおすすめします。

ご希望の場合には、各種金融機関窓口又はインターネットにてお申し込みください。

• Web口座振替



• その他納付方法



• Pay-easy ホームページ (<http://www.pay-easy.jp>)

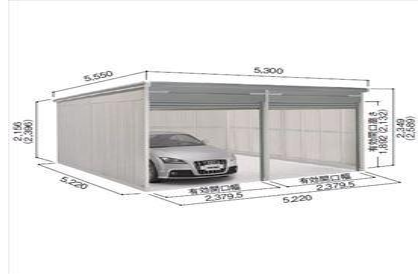
8. 課税対象となる建物

主に以下の3つの条件から判断します。

- (1) 建物の定着性 ……土地に定着しているものであること
- (2) 建物の外気分断性 ……外界から分断された、一定の空間を有するものであること
- (3) 建物の用途性 ……建物本来の用途に供しうる空間が確保されているものであること

・課税対象（例）

サンルーム 車庫 物置・離れ（連続してブロック等が施工されているもの） ガラスハウス



・課税対象外（例）

ウッドデッキ カーポート 物置（点在するブロックの上に置いてあるもの）

※ただし、事業用の場合は、固定資産税（償却資産）の課税対象となり、申告が必要となります。



9. 市役所への連絡が必要な場合

- (1) 家屋の新築・増築・取り壊しを行った場合
- (2) 家屋の用途変更を行った場合（店舗をやめて住宅の一部として使うことになったなど）
- (3) 登記されていない家屋の所有者が変更になった場合
- (4) 住宅の耐震改修・バリアフリー改修・省エネ改修工事を行った場合（一定の要件を満たすもの）
- (5) 火災等により減免申請が必要な場合
- (6) 個人所有の家屋で、屋根と一体型ではない10KW以上の太陽光発電設備が設置されている場合（償却資産の申告が必要となります。ただし個人所有（10KW未満）の設備であっても、事業用家屋（共同住宅等）上に設置されたものは、申告の対象となります。）

10. その他関係する税について

◎不動産取得税について（県税）			
前橋行政県税事務所	不動産取得税係	直通	027-234-1665
◎登録免許税について（国税）			
前橋地方法務局	不動産登記部門	代表	027-221-4466 (自動音声案内 1番)
◎所得税（国税）の住宅借入金等特別控除について			
前橋税務署	個人課税部門	自動音声案内	027-224-4371