



令和8年度版

家屋を新築（増築）された皆様へ ～ 固定資産税等のあらまし ～

このたび、あなた様が新築(増築)された家屋について、固定資産税の評価額の算定のため、家屋調査にご協力いただき、厚く御礼申し上げます。

調査させていただいた家屋については、令和9年度から固定資産税(都市計画税)を納めていただくこととなります。

このパンフレットは、税の概要や課税の仕組み、関連するお手続き等について、簡単にまとめたものです。

皆様の税に対する御理解、御協力をよろしくお願いいたします。

◎問い合わせ先

〒377-8501 群馬県渋川市石原80番地

渋川市役所 市民生活部 税務課 資産税係

電話：代表 0279-22-2111

(内線1532～1535)

直通 0279-22-2189

FAX：0279-24-6541

<http://www.city.shibukawa.lg.jp/>

◇ 固定資産税について（市税） ◇

●固定資産税の概要

固定資産税とは、市内に固定資産（土地・家屋・償却資産）を所有している方に、その固定資産の価格を基に算定された税額を、市に納めていただく税金です。

(1) 固定資産税の課税の対象となる資産

土地・家屋・償却資産とは、下記のようなものをいいます。

土地	田、畑、宅地、山林、雑種地など
家屋	住宅、店舗、事務所、車庫、物置、工場、倉庫など
償却資産	事業の用に供する構築物、機械、車両、器具、工具、備品など

(2) 固定資産税を納めていただく方（納税義務者）

毎年1月1日に、市内に土地・家屋・償却資産を所有している方です。

(3) 税率 1.4%

◇ 都市計画税について（市税） ◇

●都市計画税の概要

都市計画税とは、都市計画事業または土地区画整理事業等の費用にあてるために、課税される目的税です。

(1) 課税対象となる資産 都市計画税条例で定める課税区域内にある土地及び家屋です。

(2) 都市計画税を納めていただく方（納税義務者）

毎年1月1日に、市内に該当する土地・家屋を所有している方です。

(3) 税率 0.25%

◇ 家屋に対する課税について ◇

●課税対象となる建物

主に下記の「3つの要件」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)	住家・店舗・工場・倉庫その他の建物（サンルーム・車庫・離れ・ガラスハウス・物置（基礎等により固定されているもの）
課税対象外 (例)	テラス・ウッドデッキ・カーポート・物置（簡単に移動できるもの）

●評価の仕組み

(1) 実地調査 固定資産税の算定基礎となる評価額を算定するため、市の職員が直接お伺いして、各部屋の間取り・仕上げ・建築設備等を調査します。

(2) 評価額の算定

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

①再建築価格

国の定めた評価基準に基づき、家屋を「屋根・基礎・外壁・柱・内壁・天井・床・建築設備等」の部分別に分けて、各部分別ごとに点数を設け、再建築価格（評価家屋と同一のものを同一の場所に再度建築した場合の建築費）を算出します。

②経年減点補正率

家屋が、建築後の年数の経過に応じて減価する点を考慮して、再建築価格に一定の率（経年減点補正率）を乗じます。

③評点1点当たりの価格

1円×物価水準による補正率×設計管理費等による補正率

(3) 固定資産の評価替え

3年に一度、評価額の見直し（評価替え）を行います。（次回は令和9年度です。）

①再建築価格

物価の変動による調整を行います。

②経年減点補正率

国の基準に基づき、新しい補正率を適用します。（最低は0.2です。）

●課税の仕組み

(1) 税額の算定方法

$$\text{税額} = \text{課税標準額} \times \text{税率（固定資産税1.4\%、都市計画税0.25\%）}$$

原則として、家屋については、評価額がそのまま課税標準額になります。

(2) 免税点

市内に同一の人が所有する、土地・家屋・償却資産のそれぞれの課税標準額が、下記の金額に満たない場合には、固定資産税は課税されません。

また、固定資産税が免税点未満の場合は、都市計画税も課税されません。

土地 30万円

家屋 20万円

償却資産 150万円

令和9年度分以降、家屋は30万円、償却資産は180万円に引き上げられます。

(3) 納税通知書による通知

固定資産税（都市計画税）は、原則として納税通知書により、市から納税義務者の方に税額が通知され、条例で定められた納期（年4回）に分けて納付いただきます。

納期

第1期 4月

第2期 7月

第3期 9月

第4期 1月

◇固定資産税等の減額措置等について◇

1 新築住宅に対する減額措置

下記の要件を満たしている場合には、その住宅にかかる固定資産税（都市計画税を除く）の減額措置が設けられています。

	減額の要件		減額の内容		
	居住割合	一戸あたりの床面積	減額対象床面積	減額期間	減額範囲
専用住宅		40㎡以上240㎡以下 (注1)	延床面積のうち 120㎡分	3年度分 (認定長期優良住宅 5年度分) (注2)	1/2
併用住宅	居住部分の床面積が全体の 1/2以上	居住部分の 40㎡以上240㎡以下 (注1)	居住部分のうち 120㎡分		
共同住宅	居住部分の床面積が全体の 1/2以上	独立的に区画された居住部分 ごとの床面積に、廊下や階段 などの共用部分の面積をあん 分し、加えた床面積の 40㎡以上240㎡以下 (注1)	一戸あたり 120㎡分		

☆3年度分（令和9年度～11年度）、5年度分（令和9年度～13年度）です。

注1 新築年月日が令和8年3月31日までの住宅は、50㎡以上280㎡以下です。

注2 3F以上耐火・準耐火建築物は、5年度分（認定長期優良住宅は7年度分）です。

※ 減額期間終了後は、税額が本来の税額に戻るため、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。

2 住宅用地の特例措置

住宅が建築された土地は、住宅用地（家屋の床面積の10倍までが上限）といい、その税負担を特に軽減する必要があることから、課税標準の特例措置が設けられています。

住宅用地	住宅1戸当たりの地積	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	200㎡までの住宅用地	1/6	1/3
一般住宅用地	200㎡を超える住宅用地	1/3	2/3
非住宅用地	上記以外の用地	軽減特例措置なし	

3 減額措置等に関する申告書について

1「新築住宅に対する減額措置」、2「住宅用地の特例措置」を受けるためには申告書の提出が必要となります。

◇価格の確認方法について◇

実際の評価額については、令和9年4月から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）は、納税義務者の方やその他の方（借地・借家人等）は無料となります。

また、4月上旬に発送予定の納税通知書に課税明細書が添付されていますので、そちらで確認することもできます。

詳しい内容、日時等については、令和9年3月頃の「広報しづかわ」でご案内します。

◇不動産取得税について（県税）◇

別紙「不動産取得税」をご覧ください。なお、家屋の不動産取得税が課税になる方には、令和9年8月頃に渋川行政県税事務所から納税通知書が送付されます。

◇住宅借入金（取得）等特別控除について（国税）◇

別紙「マイホームを持ったとき」をご覧ください。なお、税務署での令和8年分の確定申告は、令和9年2月中旬～3月中旬頃の予定です。

◇こんなときは、こんな手続きを◇

こんなとき	必要な手続き
住所等を変更したとき	市外にお住まいの方や法人で、住所等に変更があった場合は、税務課資産税係へご連絡ください。
納税者が死亡したとき	死亡届を提出しただけでは、固定資産課税台帳の名義は変わりません。相続登記が未了の場合は、相続人の代表者となる方（納税者の代表となる方）を明確にするため、税務課資産税係へ「現所有者申告書」を提出してください。
土地・家屋の所有権の移転があったとき	土地・登記家屋の所有権移転（売買・相続・贈与等）があった場合は、法務局で「所有権移転登記」をしてください。また、登記されていない家屋（未登記家屋）の場合は、税務課資産税係へ「家屋名義人変更承認申請書」を提出してください。
家屋を取り壊したとき（一部取り壊しを含む）	登記家屋の場合は、法務局で「滅失登記」をしてください。また、未登記家屋の場合は、税務課資産税係へ「家屋滅失届」を提出してください。
土地・家屋の利用状況を変更したとき	税務課資産税係へ利用状況の変更をお知らせください。
納税方法を口座振替に変更したいとき	「申込書」の提出が必要となります。納税課納税管理係へご相談ください。
農地を他の目的に利用したいとき	「農地転用許可申請」が必要となります。農業委員会へご相談ください。
移住定住の助成金等について知りたいとき	市民協働推進課移住定住支援係までお問合せください。 ☎0279-22-2401

●ご不明な点がございましたら、下記までお気軽にお問合せください●

○固定資産税・都市計画税

(1) 課税について 渋川市役所 税務課 資産税係 ☎0279-22-2189

(2) 納税について 渋川市役所 納税課 納税管理係 ☎0279-22-2390

○不動産取得税

渋川行政県税事務所 県税課 課税係 ☎0279-22-4050

○住宅借入金等特別控除

高崎税務署 ☎027-322-4711

○その他確定申告等について

渋川市役所 税務課 市民税係 ☎0279-22-2113

日本のまんなか 水と緑といで湯の街



澁川市