

令和6年度 固定資産税・都市計画税のしおり（我孫子市）

税務行政につきましては、日頃よりご理解ご協力をいただきありがとうございます。

固定資産税は、毎年1月1日（賦課期日）に土地や家屋などの固定資産を所有している方に、その価値に応じて納めていただく税金で、様々な行政サービスを行うための主要な財源となっています。都市計画税は、道路・公園等の都市施設の整備などに充てるため、市街化区域の土地・家屋を対象として納めていただく税金です。

【固定資産税の評価替え】

土地と家屋に対する固定資産税の価格（評価額）は、固定資産の適正な時価を求めるため、3年毎に価格を見直す制度となっています。このことを「評価替え」といい、令和6年度は評価替えの年です。令和7年度（第2年度）及び令和8年度（第3年度）は、原則として、新たな評価を行わず据え置きとなります。

ただし、土地の価格については、令和7年度・8年度において市内の地価が下落した時は、価格を修正します。

また、償却資産については、取得価格を基礎として取得後の経過年数に応じて価格の減少を考慮して評価します。

【税額の計算方法】

税額 = 課税標準額 × 税率（固定資産税 1.4%・都市計画税 0.3%）

家屋については「課税標準額＝価格（評価額）」となります。土地の課税標準額は、価格（評価額）に特例率や負担水準を乗じて求めます（裏面参照）。

なお、複数の固定資産を所有している場合は、課税標準額の合計に対して税率を乗じて計算します。

***** お知らせ *****

【固定資産課税台帳（名寄帳）の写しの交付及び縦覧帳簿の縦覧について】

不動産の価格が、他と比べて適正かどうかをご確認いただくため、縦覧帳簿で地番から価格を見ることができます。

☆ 縦覧期間・場所 令和6年4月1日（月）～4月30日（火）（土・日・祝日を除く）

午前8時30分～午後5時00分 我孫子市役所 課税課

☆ 対象 納税義務者（代理人の方は委任状が必要です）

☆ 持参 本人確認書類（マイナンバーカード、運転免許証、住民基本台帳カード、パスポートなど）

※借地借家人は、賃貸借している物件の閲覧ができます（賃貸借契約書・本人確認書類をご持参ください）。

【課税明細書について】

課税明細書の見方については、「固定資産税・都市計画税納税通知書兼課税明細書」の裏面及びこのしおりの裏面をご覧ください。16物件以上の資産につきましては、別様式の課税明細書に記載しています。

※ 次のようなときは、ご連絡をお願いします。

- ・ 令和6年1月1日現在所有の資産と課税明細書の内容が異なる場合
- ・ 令和6年1月1日現在死亡されている方のお名前前で納税通知書が届いた場合
- ・ 未登記家屋の所有者が相続や売買等により変わった場合

【納付について】

☆ 令和5年4月から、地方税共同機構による「地方税お支払サイト」での納付が可能となりました。納付書に印字された「e L-Q R」を利用した納付ができます。

☆ 利用可能な納付方法及び場所

【e L-Q Rを利用した納付】「全国のe L-Q R対応金融機関」の窓口での納付、「地方税お支払サイト」からe L-Q Rをカメラ等で読み取りクレジットカード・インターネットバンキング・ペイジー・口座振替（ダイレクト方式）を利用した納付、「スマートフォン決済アプリ」からe L-Q Rを読み取っての納付ができます。 ※詳細は、「地方税共同機構」及び「地方税お支払サイト」ホームページをご確認ください。

【バーコードを利用した納付】コンビニエンスストア、LINE Pay。 ※詳細は我孫子市ホームページをご確認ください。また、ご使用可能な納付書はバーコードの印字があるもののみです。

【市役所での納付】本庁舎1階、収税課窓口。 ※行政サービスセンターでの納付はできません。

【口座振替】①または②の事前申込みが必要です。①書面（口座振替依頼書）で該当金融機関へ申込み、②WEB申込み。（我孫子市ホームページから外部サイトへ移行。ただし、該当金融機関へ申込み。）

※詳細は我孫子市ホームページをご確認ください。なお、口座振替依頼書は市内該当金融機関窓口にて備え付けてあります。市外の支店をご利用または、郵送をご希望の方は収税課へご連絡ください。

☆ 注意事項

- ・ 領収証書の再発行はできません。地方税お支払サイトやスマートフォン決済アプリ等の電子納付をされた場合も領収証書の発行はできません。
- ・ 納付後約2週間以内に納税証明書が必要な方は、地方税お支払サイトやスマートフォン決済アプリ等の電子納付ではなく、窓口において納付書でご納付ください。

【市外にお住いの方の住所・氏名変更について】

納税通知書の宛先から住所・氏名変更された方は、住所・氏名変更届出書を送付しますのでご連絡ください。

【固定資産税・都市計画税の減免制度について】

次の要件に該当する場合は、固定資産税・都市計画税の減免が受けられます。

- 1 公益のために直接専用する固定資産（道路、公園、調整池、公共施設の敷地（有料で使用するものを除く））
- 2 災害等により著しく価値を減じた固定資産
- 3 生活保護等の扶助を受ける方が所有する固定資産
- 4 その他特別の事情があるもので、無償で使用される固定資産（自治会集会施設、防災倉庫等）

【土砂災害区域に指定された土地について】

土砂災害防止法に基づき「土砂災害警戒区域」と「土砂災害特別警戒区域」に指定された土地は、建築物の構造制限や特定の開発行為に対する制限等が発生することから、その影響を考慮し、令和6年度から固定資産税を算出する元となる固定資産税の評価額に対し減価を行います。

【千葉地方法務局からのお知らせ】

令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化になりました。

不動産を相続した方は3年以内に相続登記の申請をお願いします。

（詳しくは法務省ホームページを御覧いただくか、お近くの法務局にお問い合わせください。）

千葉地方法務局柏支局 04-7167-3309（音声案内2）

***** よくあるご質問 Q&A *****

【土地について】

Q. 土地を売ったのに納税通知書が届きました。なぜですか？

A. 所有権移転登記の受付年月日をご確認ください。固定資産税は、地方税法の規定により毎年1月1日（賦課期日）現在、不動産登記簿に所有者として記載されている人に対し該当年度の課税がされることになっています。 昨年中に土地の売買が済んでいても、登記の受付年月日が今年になった場合や、1月2日以降に売買した場合納税義務者となるあなたのところに納税通知書が届くことになります。

Q. 住宅を壊したら土地の税金が高くなったのはなぜですか？

A. 住宅用地（住宅などの敷地）は特例措置により税額が軽減されています。住宅を壊したことにより、住宅用地の特例が適用されなくなったためです（土地の税額は3倍～4倍程度の上昇となります）。

Q. 課税明細書に記載されている土地や家屋の所在地（地番）が住所と違っているのはなぜですか？

A. 土地の所在地（地番）と住所として用いられている住居表示番号は全く別の符号です。地番とは土地の所在を特定するために一筆ごとに土地に付けられた番号です。登記や税金などにはこの地番が使われていて、地番は登記簿で確認できます。一方、住居表示は郵便物などを配達する宛先などに使われていて建物を町名、街区符号、住居番号で表記しています。なお、住居表示を実施していない地区の住所は、地番が使われています。

【家屋について】

Q. 家屋の固定資産税が急に上がったのはなぜですか？

A. 家屋のうち、条件を満たした新築住宅については固定資産税額が2分の1になる軽減措置があります。この軽減措置は住宅新築後3年間（認定長期優良住宅は5年間）、3階建て以上の耐火住宅は5年間（認定長期優良住宅は7年間）に限られた措置ですので、期間経過後は前年度に比べ税額が上がることになります。

Q. 家屋は年々古くなるのに税額が下がらないのはなぜですか？

A. 家屋は構造や用途によって経年による減価率（経年減点補正率）が異なります。木造は20～25年、軽量鉄骨造は30年、鉄筋コンクリート造は60年かけて下限の0.2に達します。下限に達している家屋については評価替えを行ってもこの補正によって評価額が下がることはありません。また、評価額が0まで下がることはありません。過去の評価替えで建築物価の上昇によって評価額の据え置き措置が取られている家屋については、経年減点補正率が下限に達していなくても評価額が下がらない場合があります。

【我孫子市役所お問い合わせ先】	我孫子市役所	04-7185-1111（代表）
・ 家屋の評価や償却資産について	課税課 家屋係	内線336・337
・ 土地の評価について	課税課 土地係	内線339・386
・ 納税通知書の住所等や、証明書の取得について	課税課 税政係	内線458・403・457
・ 納付方法について	収税課 収納係	内線341・621・342
【その他のお問い合わせ先】		
・ 土地・家屋の登記について	千葉地方法務局 柏支局	04-7167-3309
・ 相続税・贈与税について	柏税務署	04-7146-2321

土地

資産区分	土地又は家屋の所在地		建築年次	家屋番号又は街区番号	前年度課税標準額(円)	課税標準額(円)
	地目(住宅区分)又は家屋の種類・構造		地積又は床面積(m ²)	価格(評価額)(円)	(上段:固定 下段:都計)	(上段:固定 下段:都計)
	固定負担水準(小規模/一般/非住宅法人・個人)	都計負担水準(小規模/一般/非住宅法人・個人)	備考		軽減税額(円)	差引税相当額(円)
土地	我孫子〇〇〇番地				【2】 1,667,482	【6】 1,755,271
	宅地(住宅用地)		180.08	【1】 10,534,680	【3】 3,575,791	【7】 3,511,560
	【4】 0.949/0.000/0.000/0.000	【5】 1.018/0.000/0.000/0.000			0	【8】 35,107

マンションについては、全体の価格となります。

☆ 住宅用地の税相当額の求め方

1 本則課税標準額を求めます。
【1】の価格に下表の住宅用地の特例率を乗じた価格です。
 10,534,680×1/6=1,755,780・・・固定本則課税標準額・・・A
 10,534,680×1/3=3,511,560・・・都計本則課税標準額・・・B

区	分	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地	住宅1戸につき200㎡以下	価格×1/6	価格×1/3
一般住宅用地	200㎡超え(床面積10倍まで)	価格×1/3	価格×2/3
非住宅用地	店舗、工場等の住宅以外土地	※価格=本則課税標準額	

※住宅用地の特例措置について
 「住宅用地」は、その税負担を軽減する必要から、その面積によって、小規模住宅用地と一般住宅用地に分けて特例措置が適用されますが、賦課期日(1月1日)現在、住宅を建築中または建築予定の土地は「非住宅用地」に区分され、特例措置が適用されません。なお、年度途中で完成してもその年度に対する適用はありません。

2 負担水準を求めます。
 負担水準は、土地の課税標準額が評価額に対してどの程度まで達しているかを示しています。

・固定負担水準 1,667,482・・・**【2】**前年度固定課税標準額
【4】 0.949 = $\frac{1,667,482}{1,755,780}$ ・・・A 令和6年度価格(本則課税標準額)

・都計負担水準 3,575,791・・・**【3】**前年度都計課税標準額
【5】 1.018 = $\frac{3,575,791}{3,511,560}$ ・・・B 令和6年度価格(本則課税標準額)

3 今年度の課税標準額を求めます。
 負担水準を次の表に当てはめ今年度の課税標準額を決定します。

宅地区分	負担水準	負担調整措置	税負担目安(対前年)
住宅用地	1.00以上	本則課税標準額	↓・→
	1.00未満	前年度課税標準額+(本則課税標準額×5%) ※本則課税標準額を上回る場合は本則課税標準額 ※本則課税標準額の20%を下回る場合は20%相当額	↑
非住宅用地	0.7超	価格の70%	↓
	0.6から0.7以下	前年度課税標準額に据置	→
	0.6未満	前年度課税標準額+(本則課税標準額×5%) ※価格の60%を上回る時は、60%相当額とし 20%を下回る時は、20%相当額	↑

・固定負担水準が、**【4】 0.949**なので、1.00未満の計算式に当てはめ今年度の課税標準額を計算します。
 前年度課税標準額+(本則課税標準額×5%)

1,667,482 + (1,755,780×5%) = 1,755,271・・・【6】

・都計負担水準が、**【5】 1.018**なので、本則課税標準額が今年度の課税標準額となります。1で求めた、Bの課税標準額となります。

10,534,680×1/3=3,511,560・・・【7】

4 税額を求めます。
 固定資産税 1,755,271×1.4%=24,573 (1円未満切り捨て)
 都市計画税 3,511,560×0.3%=10,534
合計額 35,107・・・【8】の税相当額となります。

◎負担調整措置とは
 土地に係る固定資産税・都市計画税は、評価額が急激に上昇した場合であっても、税負担の上昇はゆるやかになるよう課税標準額を徐々に是正する仕組みとなっています。



家屋

資産区分	土地又は家屋の所在地		建築年次	家屋番号又は街区番号	前年度課税標準額(円)	課税標準額(円)
	地目(住宅区分)又は家屋の種類・構造		地積又は床面積(m ²)	価格(評価額)(円)	(上段:固定 下段:都計)	(上段:固定 下段:都計)
	固定負担水準(小規模/一般/非住宅法人・個人)	都計負担水準(小規模/一般/非住宅法人・個人)	備考		軽減税額(円)	差引税相当額(円)
家屋	我孫子〇〇〇番地		平成5年	〇〇〇-〇〇-〇〇		3,818,000
	専用住宅(一般住宅用)木造スレート葺2階建		120.25	【1】 3,818,000		【2】 3,818,000
			新增区分:新築		0	【3】 64,906

☆ 家屋評価のしくみ

家屋の評価は、地方税法の規定に基づき定めた固定資産評価基準によって「再建築価格方式」により評価額を決定します。

【1】 価格 = 再建築価格 × 経年減点補正率

- ・再建築価格・・・評価の対象となった家屋と同一のものを、評価の時点において再度建築した場合に必要とされる建築費のことです。
- ・経年減点補正率・・・建築後の年数経過によって生ずる損耗の状況による減価を表したものです。家屋の構造・用途により減価の程度は異なります。

☆ 家屋の税相当額の求め方

家屋の場合、価格が固定資産税、都市計画税の課税標準額となります。

【1】の価格が、【2】の固定及び都計の課税標準額となります。

【3】 税相当額 = 【2】 課税標準額 × 税率(固定1.4%、都計0.3%)
 固定資産税 3,818,000×1.4%=53,452
 都市計画税 3,818,000×0.3%=11,454
合計額 64,906・・・【3】の税相当額となります。

1 新築住宅に対する減額措置

居住部分の120㎡分に相当する固定資産税額が2分の1減額されます。

居住部分の面積	構造	適用期間	
		一般住宅	認定長期優良住宅
50㎡(共同住宅は40㎡)以上280㎡以下	① ②以外の建物	3年間	5年間
	② 3階建て以上の耐火・準耐火構造の建物	5年間	7年間

※家屋の購入から3年間・5年間・7年間ではありません。

2 住宅耐震改修に伴う軽減措置

昭和57年1月1日以前に建てられた住宅に対し、平成18年1月1日以降に耐震改修工事を行い、工事完了から3か月以内に申告することにより固定資産税が軽減されることがあります。

3 住宅バリアフリー改修に伴う軽減措置

新築されてから10年以上を経過した住宅に対し、バリアフリー改修工事を行い、工事完了から3か月以内に申告することにより固定資産税が軽減されることがあります。

4 住宅省エネ改修に伴う軽減措置

平成20年1月1日以前に建てられた住宅に対し、平成20年4月1日以降に省エネ改修工事を行い、工事完了から3か月以内に申告することにより固定資産税が軽減されることがあります。

※2、3、4の詳細については我孫子市HPをご覧ください。か課税課家屋係までお問い合わせください。

◎令和6年度から次の家屋は新築住宅の軽減措置が終了します。

- ・令和2年1月2日から令和3年1月1日までに新築された一般住宅
 - ・平成30年1月2日から平成31年1月1日までに新築された3階建以上の中高層耐火住宅等
 - ・平成30年1月2日から平成31年1月1日までに新築された認定長期優良住宅のうち3階建て以上の中高層耐火住宅以外のもの
- ※新築軽減が適用中の場合は、課税明細書の備考欄にその旨が記載されます。