

土地や家屋をお持ちの方へ

令和6年度 固定資産税・都市計画税



令和6年度の納税通知書は、令和6年1月1日現在、流山市内に土地や家屋をお持ちの方にお送りしています。1月2日以降に売買や相続などの所有権移転があった場合や家屋を取り壊した場合でも、1月1日現在の所有者が今年度の納税義務者となります。

ご自身の所有物件については、同封の課税明細書にてご確認ください。課税明細書の見方や税額算出の詳しい方法については、本紙うら面をご確認ください。

■税額の求め方

税 額 = 課税標準額 × 税率（固定資産税1.4%、都市計画税0.3%）

固定資産税・都市計画税の税額は、固定資産課税台帳に登録された価格（固定資産評価額）を基礎として算出した課税標準額に税率を乗じて算出します。市街化調整区域には固定資産税のみが課され、都市計画税はかかりません。

■固定資産税の評価替え

土地や家屋の固定資産評価額は3年に一度見直しており、これを「評価替え」と呼びます。令和6年度は評価替えの年にあたるため、評価の見直しを行いましたので、原則として令和7年度、令和8年度は価格を据え置くこととなります。ただし、土地の税額は価格が据え置かれていても負担調整措置により上昇する場合があります。負担調整措置の詳細はうら面をご覧ください。

その他、現況により、ご自身の所有する物件について価格が増減する場合がありますので、同封の課税明細書にて必ずご確認ください。

■相続登記申請の義務化 【お問い合わせ】 法務局 松戸支局（TEL047-363-6278）

令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されます

所有者不明土地の解消に向けて、不動産に関するルールが大きく変わります。相続登記の申請の義務化は令和6年4月1日から始まりますが、それ以前の相続でも不動産（土地・建物）の相続登記がされていないものは、義務化の対象になります。新制度について詳しくは、法務局ホームページをご覧ください。

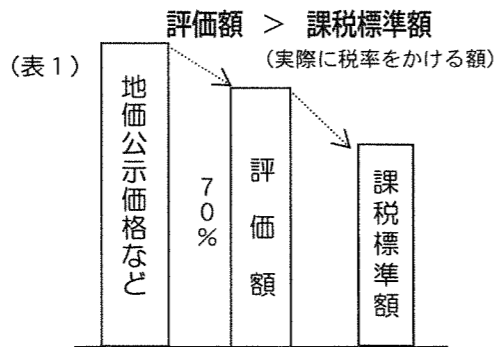
相続登記義務化 法務局 検索

土地

■評価額と課税標準額の関係

評価額は、地価動向を反映して、平成6年度の評価替えから地価公示価格等の7割を目途とする評価方法に改められました。これにより、評価額をそのまま課税標準額とすると、税負担が急激に上昇するため、課税標準額は評価額よりも低い価格で算出されています（表1）。

また、課税標準額には税負担の急激な上昇を抑える負担調整措置を講じているため、評価額が下がっても、税額が上がる場合や据え置きとなる場合があります。負担調整措置についてはうら面をご覧ください。



■以下のような場合はご連絡（届け出）ください 【お問い合わせ】 資産税課土地係

（1）土地の一部が道路として使用されている場合

該当部分の位置や面積がわかる図面（地積測量図等）の届け出により、現況を確認した上で、翌年度から非課税が適用になります。

（2）土地の利用状況を変更した場合

（3）ご自宅の隣地を取得し、ご自宅の一部として利用する場合

家屋 【お問い合わせ】 資産税課家屋係

■課税の対象となる家屋

住家・店舗・事務所・工場・倉庫・物置・車庫等で、土地に定着し、屋根及び周壁を有し、その目的に供し得る状態にある建物が対象です。

■評価のしくみ

固定資産評価基準による、再建築価格方式に基づき評価します。

評価額 = 再建築価格 × 経年減点補正率

※再建築価格…評価対象と全く同一の家屋を、評価時点に新築した場合に必要となる価格。
※経年減点補正率…家屋建築後の経過年数によって生じる損耗の状況による減価等を表したもの。
※家屋は原則として評価額が課税標準額となります。

■減額措置について

（1）新築住宅の減額措置

令和8年3月31日までの間に新築された住宅で次の表に該当する場合は、居住部分の120㎡分に相当する固定資産税が2分の1に減額されます。なお、都市計画税の減額措置はありません。

適用対象は、次の要件を満たす住宅です（表2）。

居住部分の床面積	構 造	適用期間	
		一般の住宅	※認定長期優良住宅
50㎡（共同住宅は40㎡）以上280㎡以下	① 3階建て以上の中高層耐火住宅	5年間	7年間
	② ①以外の建物	3年間	5年間

※認定長期優良住宅に係る減額措置を受ける場合は、新築した翌年の1月31日までに認定通知書の写しを添えて申告する必要があります。

<税額の算出例>

令和5年建築	木造住宅100㎡（一般の住宅）	評価額8,000,000円
--------	-----------------	---------------

（固定資産税） 評価額 8,000,000円 × 税率 1.4% = 112,000円…A
112,000円（A）× 新築軽減の特例措置 1/2 = 56,000円…B
（都市計画税） 評価額 8,000,000円 × 税率 0.3% = 24,000円…C
（年税額） 固定資産税 56,000円（B）+ 都市計画税 24,000円（C）= 80,000円

（2）減額措置の終了

次の住宅は、令和5年度で減額措置の適用期間が終了となりました（表3）。

住宅の完成年及び種類	軽減された期間
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、2階建て以下の住宅又は中高層耐火住宅でない住宅	3年 間
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階建て以上の中高層耐火住宅	5年 間
平成30年1月2日から平成31年1月1日までに長期優良住宅の認定を受けて新築された、2階建て以下の住宅又は中高層耐火住宅でない住宅	5年 間
平成28年1月2日から平成29年1月1日までに長期優良住宅の認定を受けて新築された、3階建て以上の中高層耐火住宅	7年 間

（3）耐震改修工事に伴う減額について

昭和57年1月1日以前から所在している住宅について、令和8年3月31日までの間に耐震改修工事を行った場合、その住宅に係る固定資産税額の翌年度分が減額される場合があります。

（4）住宅のバリアフリー改修に伴う減額について

高齢者、障害者等が居住し、新築された日から10年以上が経過している住宅について、令和8年3月31日までの間に一定のバリアフリー改修工事を行った場合、その住宅に係る固定資産税額の翌年度分が減額される場合があります。（床面積280㎡以下の住宅が対象です。）

（5）省エネ改修に伴う減額について

平成26年4月1日以前から所在している住宅について、令和8年3月31日までの間に一定の省エネ改修工事を行った場合、その住宅に係る固定資産税額の翌年度分が減額される場合があります。（床面積280㎡以下の住宅が対象です。）

（6）大規模修繕工事が行われたマンションに係る減額について

令和5年4月1日から令和7年3月31日までの間に、一定の要件を満たすマンションにおいて長寿命化に資する大規模修繕工事を行った場合、そのマンション（居住部分）に係る固定資産税額の翌年度分が減額される場合があります。（新築から20年以上を経過している10戸以上の分譲マンション）

※（3）～（6）の減額に関しては工事完了後、3か月以内の申告が必要となります。

■以下のような場合はご連絡（届け出）ください 【お問い合わせ】 資産税課家屋係

（1）家屋を取り壊した場合

（2）未登記家屋の所有者が相続等で変更になった場合

償却資産

【お問い合わせ】 資産税課家屋係

■償却資産とは

会社や個人で工場や商店などを経営していたり、駐車場やアパートを貸し付けていたりするなど事業を行っている方が、事業の用に供する有形の減価償却資産で、その減価償却額または減価償却費が、法人税法または所得税法の規定による所得の計算上、損金または必要な経費として扱われるものをいいます。

償却資産は申告する必要があります。申告された事業用資産の内容に基づき、各々の事業用資産の取得価額、取得時期及び耐用年数により課税標準額を算出します。

課税標準額の合計が150万円以上の場合、固定資産税が課税されます。

■申告義務と申告期限

償却資産は、毎年1月1日現在、流山市内に会社や個人でアパート、商店、工場、病院などを経営している方が所有している以下の資産について、1月31日までに申告することが法律により義務付けられています。また、償却資産を他にリースしている方は、その資産の所在する市町村への申告となります。

■申告の対象となる資産

申告の対象となる資産の種類と具体例は以下のとおりです。

対象資産の種類	対象資産の具体例
1 構造物	店舗内装、駐車場設備（舗装路面）、広告設備、植栽
2 機械および装置	原動機、工作・土木・物品加工などの各種機械装置
3 船舶	ボート、釣り船、遊覧船、貨物船
4 航空機	飛行機、ヘリコプター
5 車両および運搬具	建設車両、構内運搬車
6 工具・器具・備品	パソコン、レジスター、陳列ケース、エアコン、自動販売機

「令和6年度 固定資産税・都市計画税 課税明細書」の見方・税額算出方法

資産	所在地番	住宅用地区分・家屋番号			備考
負担水準 (%)	当該年度価格(評価額) (円)	◎ 軽減・減免税額 (円)	◎ 軽減・減免税額 (円)		
現況地目・建築年・構造・種類	課税地積 (㎡)	◎ 前年度課税標準額 (円)	◎ 課税標準額 (円)		
課税床面積 (㎡)	◎ 前年度課税標準額 (円)	◎ 課税標準額 (円)	◎ 税相当額 (円)		
土地	平和台7丁目 8-9	住宅用地			
70	80	15,000,000			
宅地	市街化	1,750,000	1,875,000	26,250	
	150.00	4,000,000	4,250,000	12,750	

土地の税相当額の算出方法

①負担水準を求めます

$$\text{負担水準 (\%)} = \frac{\text{前年度課税標準額} \times 1}{\text{令和6年度価格等} \times 2} \times 100$$

※1 課税明細書の「◎ 前年度課税標準額」「◎ 前年度課税標準額」になります。
 ※2 令和6年度価格等とは、評価額に下表の特例率を乗じたものです。

住宅用地等の課税標準額の特例

住宅用地及び市街化区域農地については、固定資産税・都市計画税の負担を軽減するために下表の特例率を評価額に乘じます。

区分	特例率	
	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地(1戸あたり200㎡まで)	1/6	1/3
一般住宅用地(200㎡を超える部分)	1/3	2/3
市街化区域農地	1/3	2/3

②課税標準額を求めます

住宅用地、負担水準の区分に応じた下表の負担調整措置により、今年度の課税標準額が決まります。

■小規模住宅用地、一般住宅用地にかかる負担調整措置

区分	負担水準	今年度の課税標準額
住宅用地	100%以上	前年度課税標準額に据え置き
	100%未満	前年度課税標準額 + (令和6年度価格等×5%) = A ・Aは令和6年度価格等を上限とする ・Aが令和6年度価格等×20%を下回る場合には20%相当額

■非住宅用地等にかかる負担調整措置

区分	負担水準	今年度の課税標準額
非住宅用地	70%超	令和6年度価格等×70%
	70%以下 60%以上	前年度課税標準額に据え置き
	60%未満	前年度課税標準額 + (評価額×5%) = A ・Aが評価額×60%を上回る場合には60%相当額 ・Aが評価額×20%を下回る場合には20%相当額

③税相当額を求めます

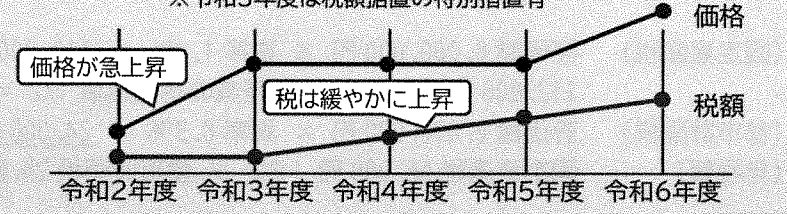
$$\text{税相当額} = \text{課税標準額} \times \text{税率}$$

(税率: 固定資産税1.4%、都市計画税0.3%)

- ・納税通知書の課税標準額及び税額は端数処理をしていますので、税相当額と一致しない場合があります。
- ・マンション等、区分所有の場合は按分後の税額です。
- ・市街化調整区域に都市計画税はかかりません。

<負担調整措置について>

土地の固定資産税・都市計画税は、3年に一度の価格の見直しによって税額が急激に上昇することを抑えるために「負担調整措置」が講じられています。このため、価格が据え置かれていても毎年税額が上昇する場合があります。



家屋

資産	所在地番	住宅用地区分・家屋番号			備考
負担水準 (%)	当該年度価格(評価額) (円)	◎ 軽減・減免税額 (円)	◎ 軽減・減免税額 (円)		
現況地目・建築年・構造・種類	課税地積 (㎡)	◎ 前年度課税標準額 (円)	◎ 課税標準額 (円)		
課税床面積 (㎡)	◎ 前年度課税標準額 (円)	◎ 課税標準額 (円)	◎ 税相当額 (円)		
家屋	平和台7丁目 8-9	8-9			
		8,000,000		56,000	新築住宅軽減
R03建築 木造 居室	市街化	8,000,000	8,000,000	56,000	
	100.00	8,000,000	8,000,000	24,000	

家屋の税相当額の算出方法

①課税標準額を求めます

$$\text{課税標準額} = \text{当該年度価格(評価額)}$$

家屋の場合、固定資産課税台帳に登録されている当該年度価格(評価額)が固定資産税・都市計画税の課税標準額となります。

②税相当額を求めます

$$\text{税相当額} = \text{課税標準額} \times \text{税率} - \text{軽減額等}$$

(税率: 固定資産税1.4%、都市計画税0.3%)

- ・市街化調整区域に都市計画税はかかりません。
- ・納税通知書の端数処理により、税相当額と一致しない場合があります。

<軽減額等について>

各種減額の制度が適用がされている場合は、減税されている税額が表示されています。備考欄には特例や軽減などの内容が表示されます。
 【新築住宅軽減】【長期優良住宅減額】【耐震改修減額】【バリアフリー減額】【省エネ改修減額】などがあり、詳細につきましては本紙おても面をご確認ください。

納付について

【お問い合わせ】税制課 (Tel.04-7150-6072)

■固定資産税・都市計画税の納付は、便利な口座振替をお勧めします。
 口座振替は、納期ごとに金融機関やコンビニエンスストア等の窓口へ出向き納付しなくても、納税者に代わって金融機関が指定された預貯金口座から自動的に振替納付することができます。

1 手続方法

申込手続は、納税通知書に同封されている「口座振替依頼書兼自動払込利用申込書」又は流山市内の金融機関及び流山市役所税制課に備付けの「流山市市税等口座振替依頼書」に必要事項を記入し、預金通帳と届出印をお持ちのうえ、振替を希望する納期限の2か月前までに直接金融機関へお申込みください。

2 注意点

- ・全納として申込みされた場合、令和7年度から全納となります。
- ・なお、今年度分も口座振替をご希望される方は、今年度は期別納付となりますので、納付方法の期別欄をご記入ください。
- ・土地・家屋の名義変更をされた場合(共有者の変更も含む)、口座振替の継続はできませんので、再度手続が必要となります。
- ・口座名義人が死亡した場合、口座振替はできなくなります。税制課 (Tel.04-7150-6072) までご連絡ください。

(例)

全納	令和7年度から(第1期に年度分が納付となります)
期別	令和6年度2期分から

3 その他の納付方法について

納期限前に納付する場合は、金融機関のほか、コンビニエンスストア、「各種請求書支払い」(au PAY、d払い、J-Coin、LINE Pay、PayPay)、モバイルレジでの納付ができます。
 また、令和5年4月からスマホ決済アプリを利用し、QRコード読み取りや、下記の「地方税お支払サイト」からクレジットカード、インターネットバンキングなどの納付もできます。

地方税お支払サイト
(利用者向けホームページ)
<https://www.payment.eltax.lta.go.jp/>

※支払い方法により手数料がかかる場合がありますのでご注意ください。
 ※QRコードは(株)デンソーウェーブの登録商標です。
 出典：地方税共同機構
 「地方税お支払サイト周知リーフレット」

その他

【お問い合わせ】建築住宅課 (Tel.04-7150-6088)

- 住宅の耐震について (対象：平成12年以前に建築された木造在来軸組工法の住宅)
 耐震性が不十分な可能性がある場合、耐震診断・改修の実施をお勧めします。市の補助制度をご活用ください。
- 空き家を所有されている方へ
 所有する空き家が周辺の生活環境に悪影響を及ぼさないよう、定期的な状況確認と適切な管理に努めてください。

よくあるご質問 Q&A

- Q. 土地(家屋)を売ったのに納税通知書が来ましたが、払わなくても大丈夫ですか？
- A. 固定資産税は、毎年1月1日現在に、不動産登記簿に記載されている所有者に対し、当該年度の課税がなされます。売買等で所有者が変わっても、登記の受付年月日が1月2日以降の場合は、今年度の固定資産税を全額納めていただく必要があります。
- Q. 住宅を取り壊したら土地の税金が高くなりましたが、なぜですか？
- A. 住宅用地は、特例措置により税額が軽減されていますが、住宅を取り壊したことにより特例が適用されなくなり、本来の税額に戻ったため税金が高くなったものです(税額は約3~4倍になります)。
- Q. 家屋の固定資産税が、昨年と比べて急が上がったのはなぜですか？
- A. 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が、期間が限られているため、期間経過後は前年に比べ税額が上がります。

【お問い合わせ】流山市役所 財政部 資産税課
 Tel.04-7150-6074 (資産税課直通) Tel.04-7158-1111 (市役所代表)