

土地や家屋をお持ちの方へ

令和8年度 固定資産税・都市計画税



令和8年度の納税通知書は、令和8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日以降に所有者がかわった場合も、納税義務者は変わりません。

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

今年度から、国が進める地方公共団体情報システムの標準化に伴い、納税通知書、課税明細書の様式が変わりました。

■税額の求め方

$$\text{税 額} = \text{課税標準額} \times \text{税率（固定資産税 1.4\%、都市計画税 0.3\%）}$$

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。都市計画税は、市街化調整区域内の土地、家屋には課税されません。

■固定資産税の評価替え

土地や家屋の固定資産の価格（評価額）は適正な時価を反映させるため、3年ごとに見直しが行われます。この見直しを「評価替え」と言います。令和6年度から原則として3年間価格が据え置かれますが、土地は、地価の下落などにより、価格を据え置くことが適当でないときは、価格を修正することがあります。次回の評価替えは令和9年度です。

■課税について不服があった場合等の制度について

（1）審査請求（地方税法第19条、行政不服審査法第18条）

この通知書による処分について不服がある場合は、この処分があったことを知った日の翌日から起算して3か月以内に、流山市長に対して審査請求をすることができます。

（2）審査の申出（地方税法第432条）

固定資産課税台帳に登録された価格（新たに価格を決定したもの）について不服がある場合は、この通知書を受け取った日の翌日から起算して3か月以内に流山市固定資産評価審査委員会に審査の申出をすることができます。

（3）出訴期間等（行政事件訴訟法第14条）

この通知書による処分の取消しを求める訴えは、前記の審査請求に対する判決を経た後に、当該判決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、流山市を被告として（流山市長が被告の代表者となります。）提起することができます。ただし、当該判決があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内であっても、当該判決の日の翌日から起算して1年を経過すると処分の取消しを求める訴えを提起することはできません。

なお、処分の取消しの訴えは、審査請求に対する判決を経た後でなければ提起することができませんが、①審査請求があった日から3か月を経過しても判決がないとき、②処分、処分の執行又は手続の続行により生ずる著しい損害を避けるため緊急の必要があるとき、③その他判決を経ないことにつき正当な理由があるときは、判決を経なくても処分の取消しの訴えを提起することができます。

また、固定資産課税台帳に登録された価格（新たに価格を決定したもの）に対する不服の訴えは、前記の審査の申出に対する決定の取消しの訴えによってのみ提起できますが、当該決定を経た後に、当該決定があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内に、流山市を被告として（流山市固定資産評価審査委員会が被告の代表者となります。）当該決定の取消しの訴えを提起することができます。ただし、当該決定があったことを知った日の翌日から起算して6か月以内であっても、当該決定の日の翌日から起算して1年を経過すると当該決定の取消しを求める訴えを提起することはできません。

（4）減免の申請（地方税法第367条、第702条の8、流山市税条例第61条）

減免を受けようとする者は、納期限前5日までに別に定められた様式にその事由を証明する書類を添付して、市長に提出してください。

（5）納期限までに税金が完納されない場合（地方税法第20条の4の2、第369条、第373条、第702条の8、附則第3条の2、流山市税条例第18条、附則第1条の2）

納期限内に完納されないと、納期限の翌日から納める日までの期間の日数に応じて延滞金特例基準割合（※）に年7.3%を加算した割合（納期限の翌日から1か月を経過する日までの期間については延滞金特例基準割合に年1.0%を加算した割合。ただし、当該割合が年7.3%を超える場合には7.3%）で計算した延滞金を加算して納付しなければなりません。

※「延滞金特例基準割合」とは、各年の前々年の9月から前年の8月までの各月における短期貸付の平均利率の合計を12で除して得た割合として各年の前年の11月30日までに財務大臣が告示する割合に、年1.0%の割合を加算した割合をいう。

延滞金の計算の基礎となる税額に1,000円未満の端数があるとき、又はその全額が2,000円未満であるときは、その端数金額又はその全額を切り捨てます。

納期限までに完納しないため、督促を受け、かつ、その督促状を発送した日から起算して10日を経過した日までに、この税金を完納しない場合、財産の差押処分を受けることになります。

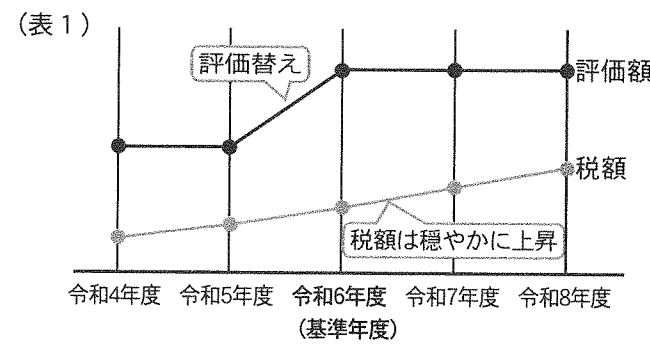
土地

【お問い合わせ】資産税課 土地係

■評価額と課税標準額の関係

評価額は、地価動向を反映し、平成6年度の評価替えから地価公示価格などの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。

また、課税標準額には税負担の急激な上昇を抑えるための「負担調整措置」が講じられています。このため、評価額が据え置きまたは下がっても、税額が上がる場合や据え置かれる場合があります(表1)。



家屋

【お問い合わせ】資産税課 家屋係

■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。

$$\text{評価額} = \text{再建築価格} \times \text{経年減点補正率}$$

※再建築価格…評価対象と全く同一の家屋を、評価時点で新築した場合に必要なとなる価格。
※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）新築住宅軽減について

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等	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。

（2）既存住宅の減額について

一定の耐震改修工事、バリアフリー改修工事、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。詳細は市ホームページ又は資産税課までお問合せください。



詳しくはこちら

又は

流山市 固定資産税 改修 検索

市HP ページ番号「1000489」

（3）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

管理計画の認定を受けたマンションについて、令和9年3月31日までの間に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)に係る翌年度分の固定資産税額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)。

※(2)・(3)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。

償却資産

【お問い合わせ】資産税課 償却資産係

■償却資産とは

会社や個人で工場・商店などの経営や駐車場・アパートなどの貸し付け事業など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。

■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対象資産について、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されている方は、その資産の所在する市町村への申告となります。

以下のような場合はご連絡（届け出）ください

◎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（地積測量図など）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されます。

◎土地の利用状況を変更した場合 ◎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

◎海外赴任などで、一定期間ご自宅を空ける、又は賃貸される場合

その期間の納税通知書などの送付先についてお届けいただく必要があります。

◎家屋を取り壊した場合 ◎未登記家屋の所有者が相続等で変更になった場合

【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）

◎相続、住所等変更登記が義務化されました。相続は3年以内、住所等変更は2年以内に登記申請が必要です。

【お問い合わせ】法務局 松戸支局 (TEL047-363-6278 音声案内2)



←法務省特設ページサイト

届け出先に変更等があった方

ハガキをご利用ください

※転居される際には、郵便局に転居届の届出を行うようご協力ください。

※記入事項に不備等がある場合、変更・訂正できかねます。予めご了承ください。

