

# 令和8年度第1回固定資産評価審査委員会

日 時 令和8年7月6日（月）午後1時30分～  
会 場 監査委員室

## 次 第

1 開 会

2 挨 拶

3 議 事

（1）委員長の選出について

（2）委員長職務代理の指定について

（3）その他

4 閉 会

# 1

## 固定資産を評価して、その価格等を決定します。

固定資産の評価は、総務大臣が定めた固定資産評価基準に基づいて行われ、市町村長がその価格を決定し、この価格を基に課税標準額を算定します。このようにして決定された価格や課税標準額は、固定資産課税台帳に登録されます。

|                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>価格の据置措置</p>                 | <p><b>固定資産税の土地と家屋の評価額は3年に一度見直し(評価替え)が行われます。</b></p> <p>土地と家屋については、原則として、基準年度(3年ごと)に評価替えを行い、賦課期日(1月1日)現在の価格を固定資産課税台帳に登録します。第二年度及び第三年度は、新たな評価を行わないで、基準年度の価格をそのまま据置きます(令和8年度は第三年度です。)</p> <p>ただし、第二年度又は第三年度において①新たに固定資産税の課税対象となった土地又は家屋、②土地の地目の変換、家屋の増改築などによって基準年度の価格によることが適当でない土地又は家屋については、新たに価格を決定します。</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p><b>令和7年度、令和8年度の価格の修正</b></p> <p>土地の価格は、上記のように、基準年度の価格を3年間据置くことが原則ですが、令和7年度、令和8年度において地価の下落があり、価格を据置くことが適当でないときは、価格の修正を行います。</p> </div> |
| <p>償却資産の申告制度</p>               | <p>償却資産の所有者には、毎年1月1日現在の償却資産の状況を1月31日までに申告していただきます。これに基づき、毎年評価し、その価格を決定します。</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| <p>土地価格等縦覧帳簿及び家屋価格等縦覧帳簿の縦覧</p> | <p>固定資産課税台帳に登録されている価格等の事項は、固定資産税の課税の基礎となるため、通常4月1日から最初の納期限の日までの間、固定資産課税台帳を基に作成される土地価格等縦覧帳簿(所在、地番、地目、地積、価格が記載)、家屋価格等縦覧帳簿(所在、家屋番号、種類、構造、床面積、価格が記載)により、土地又は家屋の納税者が当該市町村内の全ての土地又は家屋の価格を縦覧できるようになっています(市町村によって縦覧場所・縦覧期間が異なりますので、市町村の公報等でご確認ください。)</p>                                                                                                                                                                                                                                                                          |

## 固定資産の評価替えとは



固定資産の評価替えとは何ですか。



固定資産税は、固定資産の価格、すなわち「適正な時価」を課税標準として課税されるものです。したがって、毎年度評価(額)の見直しを行い、その結果を基に課税を行うことが理想的といえますが、膨大な量の土地、家屋について毎年度評価を見直すことは、実務的には事実上不可能であることや、課税事務の簡素化を図り徴税コストを最小に抑える必要もあること等から、土地と家屋については原則として3年間価格を据置く制度、換言すれば、3年ごとに価格を見直す制度がとられています(次の基準年度は、令和9年度です。)

この意味から、評価替えは、この間における価格の変動に対応し、均衡のとれた適正な価格に見直す作業であるといえます。

なお、土地の価格については、令和7年度、令和8年度において地価の下落があり、価格を据置くことが適当でないときは、簡易な方法により、価格を修正することとなっています。





### (3) 宅地の税負担の調整措置

平成9年度の評価替え以降、課税の公平の観点から、地域や土地によりばらつきのある負担水準（今年度の評価額に対する前年度課税標準額の割合）を均衡化させることを重視した税負担の調整措置が講じられ、宅地については、負担水準の高い土地は税負担を引下げ又は据置き、負担水準の低い土地はなだらかに税負担を上昇させることによって負担水準のばらつきの幅を狭めていく仕組みが導入されました。

これまで、負担水準の均衡化・適正化に取り組んできた結果、令和2年度の商業地等における負担水準は、据置特例の対象となる60%から70%までの範囲（据置ゾーン）内にほぼ収斂するに至りましたが、近年の地価上昇により、令和5年度の負担水準は、据置ゾーン内にある土地の割合が低下し、再びばらついた状態となっています。

令和6年度評価替えに反映される令和2年から令和5年までの商業地の地価の状況を見ると、大都市を中心とした地価の上昇と地方における地価の下落が混在する状況が継続しています。

このため、令和6年度評価替えにおいては、大都市を中心に、地価上昇の結果、負担水準が下落し据置ゾーンを下回る土地が増加するなど、負担水準のばらつきが拡大することが見込まれるところであり、まずは、そうした土地の負担水準を据置ゾーン内に再び収斂させることに優先的に取り組む必要があります。

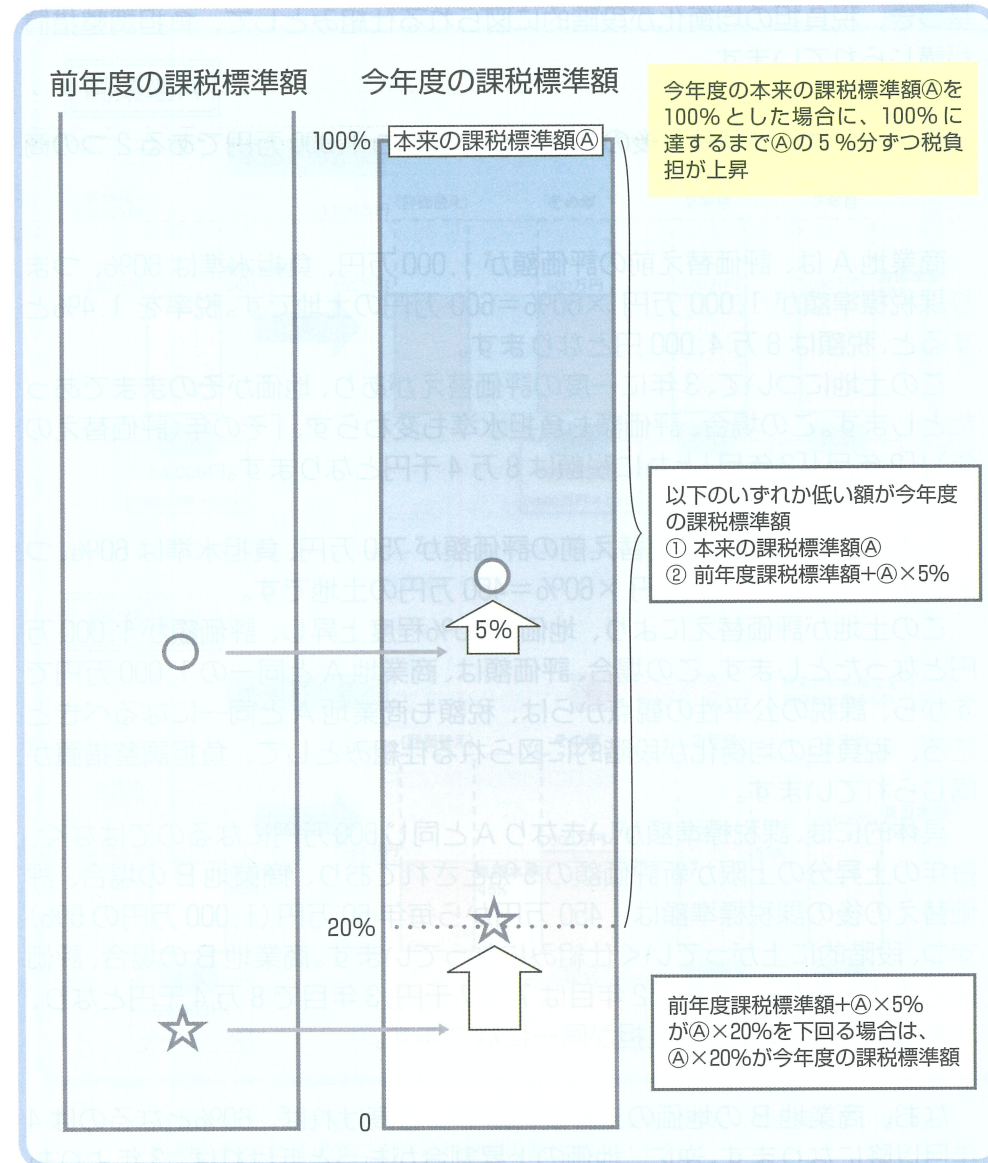
このような状況を踏まえ、税負担の公平性等の観点から、納税者の負担感に配慮しつつ、段階的に負担水準の均衡化を進めるため、令和6年度から令和8年度までの間、土地に係る固定資産税の負担調整の仕組みを継続することとされています。

「負担水準」とは… 個々の土地の前年度課税標準額が今年度の評価額に対してどの程度まで達しているかを示すもの

次の算式によって求められます。

$$\text{負担水準} = \frac{\text{前年度課税標準額}}{\text{今年度の評価額} \times \text{住宅用地特例率}(1/3 \text{ 又は } 1/6)}$$

### 負担調整措置のイメージ (住宅用地の場合)





固定資産税は、資産の価値に応じて課される財産税であることから、同じ評価額であれば、同じ税負担となることが原則です。こうした考え方に基づき、税負担の均衡化が段階的に図られる仕組みとして、負担調整措置が講じられています。

右ページは、評価替え後の評価額がいずれも1,000万円である2つの商業地の事例です。

商業地 A は、評価替え前の評価額が1,000万円、負担水準は60%、つまり課税標準額が1,000万円×60%=600万円の土地です。税率为1.4%とすると、税額は8万4,000円となります。

この土地について、3年に一度の評価替えがあり、地価がそのままであったとします。この場合、評価額も負担水準も変わらず、「その年(評価替えの年)」「2年目」「3年目」とともに税額は8万4千円となります。

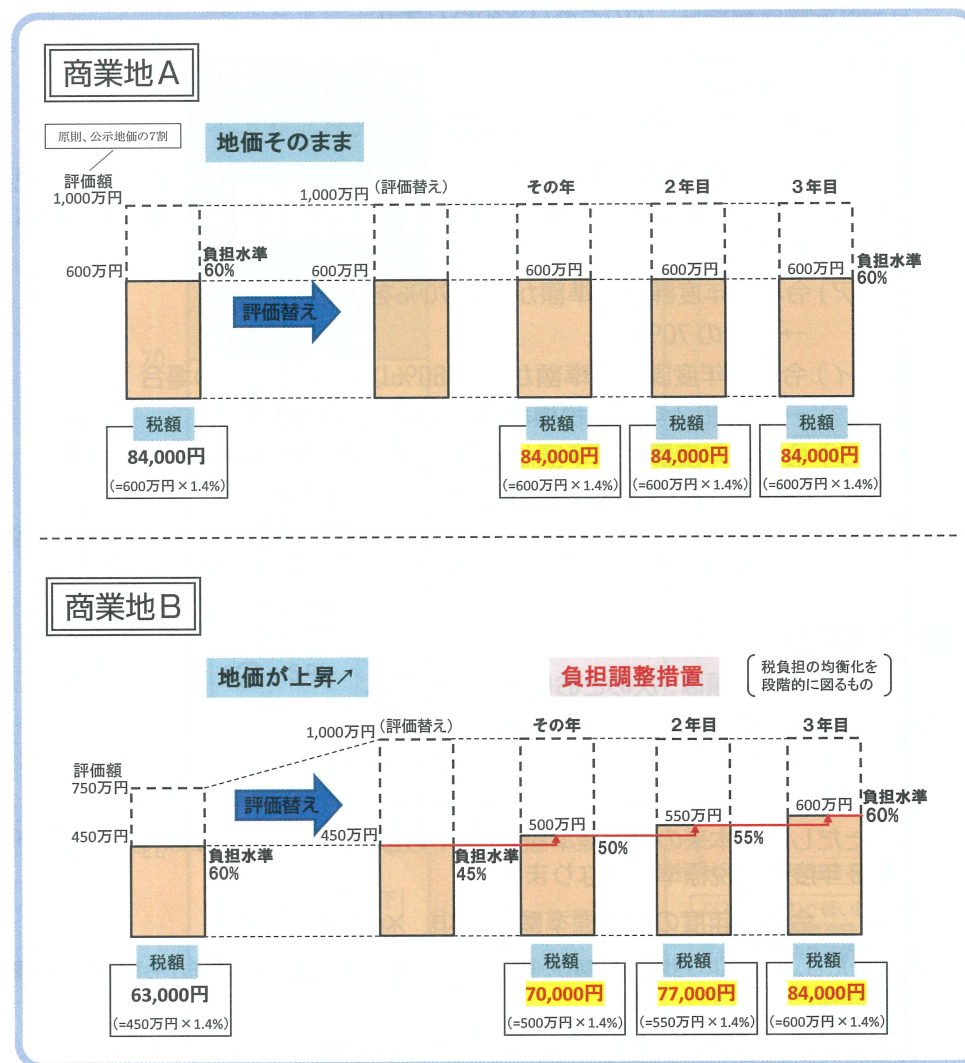
一方、商業地 B は、評価替え前の評価額が750万円、負担水準は60%、つまり課税標準額が750万円×60%=450万円の土地です。

この土地が評価替えにより、地価が30%程度上昇し、評価額が1,000万円となったとします。この場合、評価額は、商業地 A と同一の1,000万円ですから、課税の公平性の観点からは、税額も商業地 A と同一になるべきところ、税負担の均衡化が段階的に図られる仕組みとして、負担調整措置が講じられています。

具体的には、課税標準額がいきなり A と同じ600万円になるのではなく、毎年の上昇分の上限が新評価額の5%とされており、商業地 B の場合、評価替えの後の課税標準額は、450万円から毎年50万円(1,000万円の5%)ずつ、段階的に上がっていく仕組みになっています。商業地 B の場合、評価替えの年は税額が7万円、2年目は7万7千円、3年目で8万4千円となり、3年目に、商業地 A と税負担が同一になります。

なお、商業地 B の地価の上昇割合がもっと高ければ、60%となるのは4年目以降になります。逆に、地価の上昇割合がもっと低ければ、3年よりも短い期間で負担水準が60%になります。

## 負担調整措置による負担水準の均衡化のイメージ (商業地等の場合)



- ※ 商業地 A・Bとも評価替え前における負担水準が60%と仮定して計算しています。
- ※ 負担水準とは、評価額に対する税負担の割合をいいます。
- ※ 商業地等の土地については、負担水準が60%~70%に収まるようになっています。

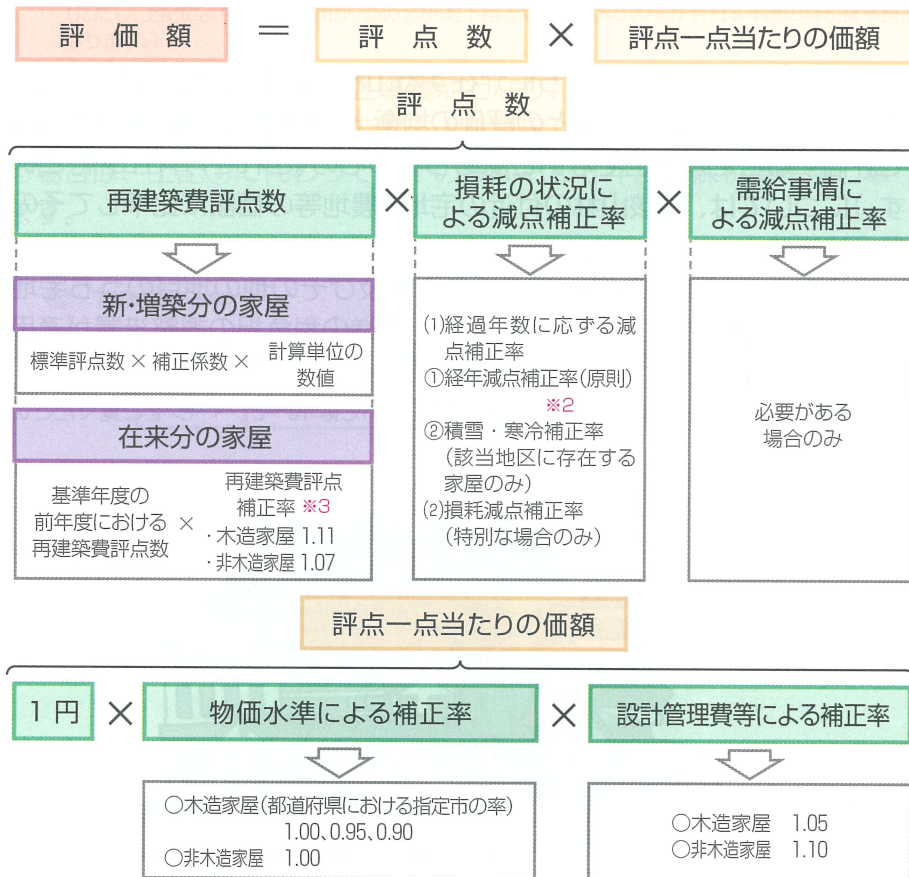


## 2 家屋に対する課税

### (1) 評価のしくみ

家屋の評価は、固定資産評価基準により再建築価格<sup>※1</sup>を基準とする方法によって求めることとされています。評価額は評価対象となる家屋の評点数を求め、それに評点一点当たりの価額を乗じて算出します。

在来分の家屋については、基準年度（3年ごと）に評価替えが行われますが、算出された評価額が前年度の評価額を超える場合は、引き上げられることなく前年度の評価額に据置かれます。なお、増改築、または損壊等がある家屋は、これらを考慮して再評価されます。



※1 再建築価格とは、評価対象となった家屋と同一のものを、評価の時点においてその場所に新築するとした場合に必要とされる建築費です。また再建築費評点数の算出方法は、新築、増築家屋等の「新増分」家屋と既に評価が行われ固定資産課税台帳に価格等が登録されている「在来分」家屋とに区分されています。

※2 経年減点補正率とは、家屋の建築後の年数の経過によって生ずる損耗の状況による減価をあらわしたものです。

※3 数値は、令和6年度の評価替えの際に用いられるものです。

家屋は、原則として価格（評価額）が課税標準額になりますので、それに税率を乗じて税額を求めます。

$$\text{課税標準額(価格)} \times \text{税率} = \text{税額}$$

### (2) 区分所有に係る家屋に対する課税のしくみ

#### ■ 区分所有に係る家屋に対する課税

区分所有に係る家屋に対して課する固定資産税については、区分所有に係る一棟の家屋を一括して評価した上で、当該家屋の固定資産税額を算定し、当該税額を各区分所有者の専有部分の床面積割合によって按分して求めます。

#### ■ 高さが60メートルを超える区分所有に係る家屋に対する課税

平成30年度以降、高さが60メートルを超える区分所有に係る家屋（いわゆる「タワーマンション」）の居住部分に対して課する固定資産税については、各区分所有者の専有部分の床面積を、居住部分の所在する階層ごとの床面積当たりの取引価格の傾向を勘案して補正した上で、当該家屋の固定資産税額を各区分所有者の補正後の床面積の割合によって按分して求めます。

※ 平成30年度以降新たに課税されるタワーマンション（平成29年4月1日前に売買契約が締結された住戸を含むものを除く。）について適用されています。

#### 〈階層による税負担の差異のイメージ〉

##### 【見直し前】

高層階の住戸

低層階の住戸

##### 【見直し後】

高層階の税額は増加し、低層階の税額は減少することになりますが、タワーマンション1棟全体の固定資産税総額は変わりません。

## 令和8年度固定資産評価審査委員会 資料(収納課)

収納課では、令和7年度に4件の不動産公売を実施した。

うち、2件については、単独所有だったため、特段の手続きを経ずに公売を実施したが、その他の2件については、共有員が存在したため、納税通知書の再発行を行うとともに、下記のとおり公売を実施した。

### 1 相続人代表者以外の相続人への通知

(被相続人)

A(夫) 令和3年3月死亡

生前から滞納があり、不動産差押後に死亡

(相続人)

B(妻) 相続人代表者 (持ち分1/2)

C(長男) (持ち分1/4)

D(次男) (持ち分1/4)

死亡前の滞納に加えて、登記の移転がなされておらず、A名義での固定資産税の滞納が嵩んでいた。

Bについては、納税通知書が送付されていたため納税義務は成立していたが、CとDについては、納税義務が成立しておらず、A所有の不動産を処分のために下記のとおり実施した。

令和7年7月17日 C及びDに対して納税通知書を発送

令和7年10月28日 不動産公売実施 7者応札

令和7年11月18日 相続人Bから滞納税全額納付により公売取消

### 2 不動産共有員への通知

(所有者)

E(元夫) 代表者(持ち分1/2)

F(元妻) (持ち分1/2)

離婚後も不動産登記は、EとFの共同名義のまま。E外1名の名義で毎年の課税が成立。

E持ち分については、既に不動産差押を執行していたが、F持ち分については、納税義務が成立していないことから差押を執行することができなかったため、当該不動産を処分のために下記のとおり実施した。

令和7年7月16日 Fに対して納税通知書を発送

令和7年8月19日 Fに対して督促状を発送

令和7年9月16日 F持ち分について不動産差押を執行

令和7年10月28日 不動産公売実施 1者応札

令和7年11月18日 売却決定

令和7年度の不動産公売によって、計 1,457 万 5,247 円の滞納を解消した。



## 令和8年度固定資産評価審査委員会 資料(収納課)

また、昨年度納税通知書の再発行を行い、今年度不動産公売を実施予定の案件が1件あり。

### 3 相続人代表者以外の相続人への通知

(被相続人)

G(夫) 平成21年1月死亡

(相続人)

H(妻) 平成24年10月2日死亡

I(長女) 令和3年11月24日死亡

J(長男) 相続人代表者

K(次男)

L(次女)

M(Iの子)

N(Iの子)

O(Iの子)

P(Iの子)

子世代(持ち分1/4)

孫世代(持ち分1/16)

Gの死亡後も登記の移転がなされておらず、G名義での固定資産税の滞納が嵩んでいた。  
相続人代表者のJについては、納税通知書が送付されていたため納税義務は成立していたが、この他の相続人6名については、納税義務が成立しておらず、G所有の不動産処分のために下記のとおり実施した。

令和7年10月31日 子世代の3名(I・K・L)に対して納税通知書を発送

Iへの通知が返戻。Iの死亡を確認→Iの相続人調査

令和8年2月13日 孫世代の4名(M～P)に対して納税通知書を発送

令和8年3月19日 子・孫世代 計6名(K～P)に対して督促状を発送

令和8年4月15日 代位による不動産の所有権移転を実施

同日 相続人全員の持ち分について不動産差押を執行

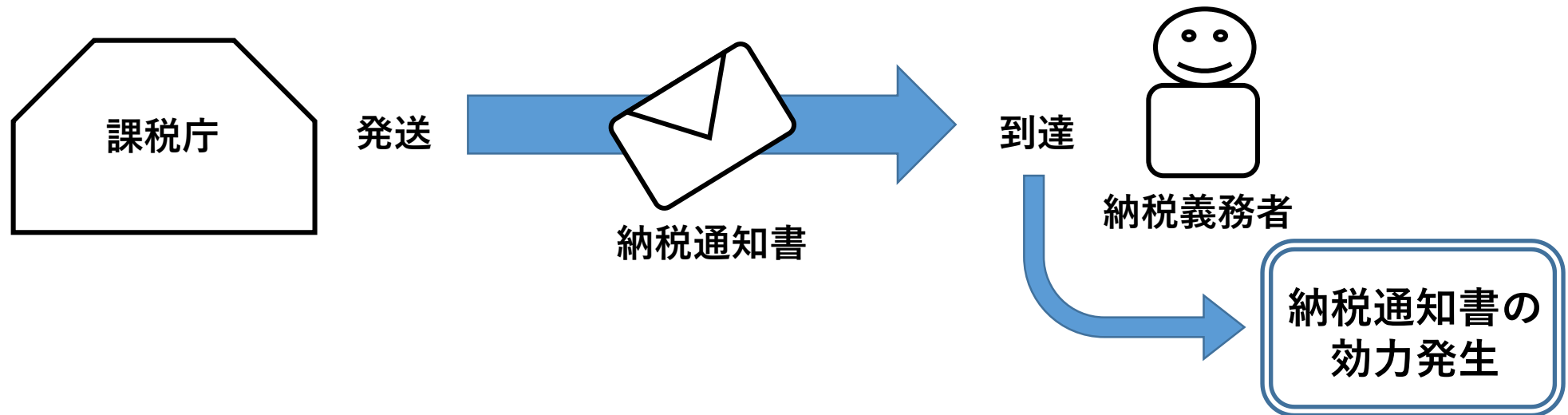
令和8年10月頃 公売実施予定

# 共有員への納税通知書の発送について ※令和7年度配布資料

## 納税通知書の効力

- ①租税債権確定の通知（税額の通知）
- ②履行の請求（納期限の決定）

### （1）基本





## (2) 共有員がいる場合

