

報告第 1 号

令和 8 年度固定資産税の評価額について

- 1 令和 8 年度固定資産税（土地）の評価額について … P1～P3
- 2 令和 8 年度固定資産税（家屋）の評価額について … P4～P7

令和 8 年 4 月 2 7 日（月）

財政部税務課

1. 令和8年度固定資産（土地）の評価額について

地目毎の評価

宅地

1. 市街化区域及び市街化調整区域並びに都市計画区域外地区の標準宅地評価

基準年度（令和6年度）の評価替えの第3年度となる令和8年度の評価額は、市内の宅地について花川地区等の大型住宅団地区域及び新港地区の大型工業団地区域については、引き続き上昇していることを確認し、それ以外の区域については下落していることから、地価動向が2極化している状況にあるが、翌年度に本鑑定（評価替え）を控えていること、また、地価下落傾向が見られる地区についても小幅な下落と予想されるとの委託鑑定士からの意見を受け、時点修正については実施を見送ることとした。

上記により、評価地区毎の下落率を0%とし、前年度の価格を据え置くが、実際の評価額は前年中に確認した土地の地目変更、分合筆等による現況地目、地積の変動により、前年度と比較して若干の相違が生じる。

【普通商業地】

市域内全体で価格を据え置き（下落率0%）

【併用住宅地】（商業地域の周辺部にある、店舗、事務所、戸建ての住宅等が混在する地区）

市域内全体で価格を据え置き（下落率0%）

【普通住宅地】

- ① 親船東地区、② 本町・八幡地区、③ 花川北地区、④ 花川南地区、⑤ 樽川地区、
- ⑥ 緑苑台地区、⑦ 花畔地区、⑧ 花川東地区

以上の普通住宅地全体で価格を据え置き（下落率0%）

【村落地区】

花畔、樽川、花川東、本町、八幡、生振、北生振、美登位地区等、村落地区全体で価格を据え置き（下落率0%）

【大工場地区】

新港地区全体で価格を据え置き（下落率0%）

【厚田】及び【浜益】

全体で価格を据え置き（下落率0%）

農地

1. 一般農地（田・畑）の評価

一般農地については、令和6年度から令和8年度において、評価額を据え置く。

2. 市街化区域農地（田・畑）の評価

市街化区域内における農地については、近傍宅地価格から、造成費用を差し引いた額を評価額として基準年度に決定し、令和6年度から令和8年度において、評価額を据え置く。

牧場

1. 牧場の評価

令和6年度から令和8年度において、評価額を据え置く。

山林

1. 山林の評価

令和6年度から令和8年度において、評価額を据え置く。

雑種地

固定資産評価基準上、田、畑、宅地、鉱泉地、池沼、山林、牧場及び原野以外の土地として分類される土地。令和6年度から令和8年度において、評価額を据え置く。

1. 宅地介在雑種地の評価

市街化区域内における雑種地については、課税上の現況地目調査において、宅地介在雑種地として認定されるものは、評価額を宅地並み（宅地標準）とした。

2. その他雑種地の評価

「その他の宅地評価法」に準じて、状況類似宅地の価格を基準として所要の補正を行い、その地区内の雑種地の「標準地価格」を算定した。その他の対象雑種地については、この標準地価格を比準し評価額を決定した。

3. ゴルフ場の評価

評価替えの都度、市内全域のゴルフ場用地の評価に不動産鑑定士による鑑定価格を導入して、鑑定評価及び造成費により基準年度に決定し、令和6年度から令和8年度において、評価額を据え置く。

その他

1. 原野並びに池沼の評価

令和6年度から令和8年度において、評価額を据え置く。

2. 令和8年度固定資産（家屋）の評価額について

（1）家屋とは（家屋の意義）

家屋とは、一般には、住宅、店舗、事務所、病院、工場、倉庫等の建物をいいます。

固定資産税の課税客体となる家屋は、「不動産登記法の建物とその意義を同じくするものであり、したがって登記簿に登録されるべき建物」とされ、不動産登記規則において、建物は次の三つの要件に該当するものと解されています。

① **外気分断性** 屋根及び周壁又はこれらに類するものを有すること

外気分断性の判定は、屋根、周壁等により外気を分断しうる構造を備えているか否かにより行うものです。

ただし、周壁については、厳密な意味での外気との分断がされていなくても、建造物の使用目的、利用状況等を考慮して外気分断性があると判断される場合もあります。

例えば、駐車場では排気ガスを排出しやすくするために、外周壁が腰壁程度しかないものが見受けられますが、外気分断性があると認められているものがあります。

② **土地への定着性** 土地に定着した建造物であること

土地への定着性の判定は、基礎工事や付帯設備の状況により土地への物理的な結合状態を判断基準としますが、建物の規模、構造、耐久性、使用目的、利用状況等をも総合的に考慮し、継続的な土地への定着性を有するか否かにより判断します。

③ **用途性** その目的とする用途に供しうる状態にあるもの

用途性の判定は、建造物が家屋本来の目的（居住、作業、貯蔵等）を有し、その目的とする用途に供しうる一定の利用空間が形成されているか否かにより判断します。

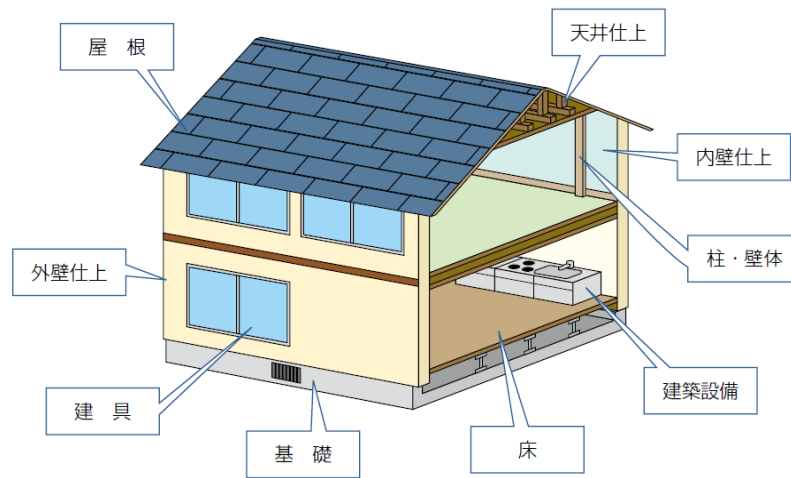
(2) 評価額の変動について

評価額は新築した際に家屋調査が行われた後、評価額が算定され、その後3年置きの「評価替え」の際に評価額が見直されます。

評価額は通常年数が下がるに連れて徐々に価値が下がると考えられており、これを「経年減点補正率」という数字を掛けることにより調整されています。この「経年減点補正率」は構造や用途により国で定められた数字があり、それをもとに評価替えの計算をおこなっています。

(3) 新築家屋に係る評価計算の概要

新築の際の評価額は、木造家屋では、図のように「屋根」、「外壁仕上」、「建具」、「基礎」、「天井仕上」、「内壁仕上」、「柱・壁体」、「建築設備」、「床」などの項目に分けられ、各項目ごとに、現地調査と図面資料をもとに評点数を算出します。評点数は「木造家屋再建築費評点基準表」に基づきます。各項目の評点数を合計すると、その家屋の再建築費評点数となります。



通常、新築時に算出された、「再建築費評点数」に、前ページでご説明した「経年減点補正率（損耗の状況による減点補正率）」を掛けたものを「評点数」といい、「評点数」に「評点一点当たりの価格」を掛けたものが「評価額」となります。

$$\text{再建築費評点数} \times \text{損耗の状況による減点補正率} = \text{評点数}$$

$$\text{評価額} = \text{評点数} \times \text{評点一点当たりの価格}$$

新築の際の評価額は、延べ床面積が大きくなれば当然大きくなりますが、その外にも高い資材を使用することによっても大きくなります。

例えば、通常の外壁を「サイディング」とした場合、通常より「タイル」とした場合の方が高い資材となり、評価額が上がります。

新築後に、修繕工事などで部分的に仕上が変更になることもありますが、床面積に影響する増築などが無い限りは、基本新築当時の評価額が使用されることとなります。

例えば、古い住宅などで、窓サッシが「木」の「単層ガラス」の住宅があったとします。その窓を「樹脂サッシ」の「複層ガラス」に改修したとしますが、床面積には影響が無いので、窓の部分の評価額が上がることはありません。

(4) 令和8年度固定資産評価額（課税標準額）について（見込み額）

新規	木造		非木造		合計	
	固定資産税課税標準額	件数	固定資産税課税標準額	件数	固定資産税課税標準額	件数合計
新築	1,788,187,294	219	1,158,735,124	82	2,946,922,418	301
増築	22,073,924	19	38,238,092	9	60,312,016	28
小計	1,810,261,218	238	1,196,973,216	91	3,007,234,434	329
既存	木造		非木造		合計	
	固定資産税課税標準額	件数	固定資産税課税標準額	件数	固定資産税課税標準額	件数合計
既存分	58,230,304,033	25,437	103,768,237,019	15,725	161,998,541,052	41,162
小計	58,230,304,033	25,437	103,768,237,019	15,725	161,998,541,052	41,162
総計	木造		非木造		合計	
	固定資産税課税標準額	件数	固定資産税課税標準額	件数	固定資産税課税標準額	件数合計
小計	60,040,565,251	25,675	104,965,210,235	15,816	165,005,775,486	41,491

減失	木造		非木造		合計	
	固定資産税課税標準額	件数	固定資産税課税標準額	件数	固定資産税課税標準額	件数合計
既存分	150,335,433	147	54,041,253	159	204,376,686	306
小計	150,335,433	147	54,041,253	159	204,376,686	306

(5) その他（令和9年度において予定している主な変更点等）

①評価基準の見直し（令和9年度基準）

②新たな家屋評価方法の導入（比準評価）

③固定資産税（都市計画税）の家屋に係る免税点の変更

現行 20 万円 → 30 万円に変更

④新築住宅（認定長期優良住宅含む）、耐震改修（認定長期優良住宅含む）バリア

フリー改修、省エネ改修を行った住宅に係る固定資産税額の減税措置の変更

減額措置を5年間延長

床面積要件 現行 50 m²以上 280 m²以下 → 40 m²以上 240 m²以下に変更