

# 令和8年度 固定資産税のしおり

固定資産税は、毎年1月1日（「賦課期日」といいます。）に、土地、家屋、償却資産（これらを総称して「固定資産」といいます。）を所有している人がその固定資産の価格をもとに算定された税額をその固定資産の所在する市町村に納める税金です。

## 1. 土地と家屋の評価額は3年に一度評価替えが行われます。（価格の据置措置）

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（基準年の翌年度）及び第三年度（基準年の翌々年度）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え置きます。令和8年度は評価替えの第三年度です。

なお、第二年度又は第三年度において①新たに固定資産の課税対象となった土地又は家屋、②土地の地目変更、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、新たに評価を行い、価格を決定します。

【第二・第三年度の宅地の価格修正について】

土地の価格は、上記のように、基準年度の価格を3年間据え置くことが原則ですが、宅地については、第二年度、第三年度において地価の下落があり、価格を据え置くことが適当でないときは、価格の修正を行います。

## 2. 税相当額の計算方法

課税明細書に記載されている「税相当額」は、次の計算式により求めます。

$$\text{税相当額} = \text{課税標準額} \times 1.4\% \text{ (税率)}$$

家屋で軽減が適用されている物件については、「税相当額」から「軽減税額」を差し引いてください。  
（全体の固定資産税額は、端数の切り捨てにより税相当額の合計よりも少なくなります。）

## 3. 土地課税標準額の求め方

土地の課税については、地目、及びその土地の状況等により計算方法が異なることがあります。ここでは主な地目の概要について説明します。

### ○田・畑・山林の場合

令和8年度評価額 = 令和8年度課税標準額 となります。

☆市街化農地の場合は 令和8年度評価額  $\times$  1/3 = 令和8年度課税標準額 となります。

### ○宅地の場合（住宅用地、商業地等の用地及び宅地比準土地）

#### ①負担水準を求めます。

負担水準とは個々の宅地の課税標準額が、評価額に対してどの程度まで達しているかを示すもので、次の算式によって求められます。

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

※住宅用地については、地積に応じて（ ）書きの課税標準額の特例が適用されます。

#### ②課税標準額を算出します。

負担水準に応じて下表から令和8年度課税標準額を計算します。

小規模住宅用地（200㎡）		その他の住宅用地		商業地等の宅地（非住宅地）	
負担水準	令和8年度課税標準額	負担水準	令和8年度課税標準額	負担水準	令和8年度課税標準額
1.0超	評価額 $\times$ 1/6に引き下げ （本来の課税標準額）	1.0超	評価額 $\times$ 1/3に引き下げ （本来の課税標準額）	0.7超	評価額 $\times$ 70%に引き下げ
1.0未満	前年度課税標準額 + 評価額 $\times$ 1/6 $\times$ 5% ……①	1.0未満	前年度課税標準額 + 評価額 $\times$ 1/3 $\times$ 5% ……②	0.7以下 0.6以上	前年度より据え置き
	又は 評価額 $\times$ 1/6のいずれか 少ない方		又は 評価額 $\times$ 1/3のいずれか 少ない方	0.6未満	前年度課税標準額 + 評価額 $\times$ 5% ……① 又は 評価額 $\times$ 60%のいずれか 少ない方
①が評価額 $\times$ 1/6 $\times$ 20%を下回る 場合は評価額 $\times$ 1/6 $\times$ 20%		②が評価額 $\times$ 1/3 $\times$ 20%を下回る 場合は評価額 $\times$ 1/3 $\times$ 20%		①が評価額 $\times$ 20%を下回る場合は 評価額 $\times$ 20%	

※200㎡を超える住宅用地の場合、評価額を「小規模住宅用地」と「その他住宅用地」に按分し計算します。

## 4. 新築家屋の軽減期間が終了した場合について

新築家屋について、下記の減額措置適用要件に該当する家屋は、新築時から一定の期間、固定資産税が軽減されますが、その軽減期間が終了した家屋は、**軽減の適用がなくなるため税額が上がります。(本来の税額に戻ります。)**

### 【減額措置適用要件】

- ①専用住宅や併用住宅であること（なお、併用住宅は居住割合が2分の1以上）。
- ②居住部分の床面積が50㎡（一戸建て以外の貸家住宅は40㎡）以上280㎡以下。

### 【減額措置対象範囲】

- ①居住部分の床面積が120㎡までのものは、その全部。120㎡を超えるものは、120㎡分に相当する部分（併用住宅における店舗・事務所部分など居住部分以外は減額対象外）。
- ②上記の減額対象に相当する固定資産税額の**2分の1**が減額されます。

なお、軽減期間が令和7年度で終了したのは、以下の家屋です。

建物の区分	軽減期間	該当家屋の建築年月日
ア. 一般の住宅（イ以外）	3年度分	令和4年1月2日から令和5年1月1日までに新築
※ 認定長期優良の場合	5年度分	令和2年1月2日から令和3年1月1日までに新築
イ. 3階建以上の中高層耐火住宅等	5年度分	令和2年1月2日から令和3年1月1日までに新築
※ 認定長期優良の場合	7年度分	平成30年1月2日から平成31年1月1日までに新築

## 5. 住宅の改修に伴う固定資産税の減額について

次の各住宅改修工事を行った場合、一定の要件を満たしていれば、各改修工事に伴う減額制度に基づき、一定の期間、固定資産税が減額されます。この減額措置の適用を受けるには、改修工事が完了した日から3か月以内に必要の関係書類を添えて申告していただく必要があります。

### 【減額措置の対象となる改修工事】

- 耐震改修工事
- 高齢者等居住（バリアフリー）改修工事
- 熱損失防止（省エネ）改修工事

なお、減額対象となる住宅、各改修工事の要件及び申告手続き等、詳しくは税務課資産税係までお問い合わせいただくか、東温市ホームページ（東温市HPアドレス <https://www.city.toon.ehime.jp/>）をご覧ください。

## 6. 償却資産の申告について

償却資産とは、土地及び家屋以外の事業の用に供することができる資産です。たとえば、会社や個人で事業を行っている方が事業のために用いることができる構築物、機械、器具、備品等が対象となります。

また、アパートなど賃貸業を行っている建物に取り付けた内装、建築設備（家屋評価に含まれていないもの）も申告の必要があります。

東温市に所在する償却資産をお持ちの方は、毎年1月1日現在所有している資産の内容（取得年月、取得価格、耐用年数等）について申告していただくことになります。

申告にあたってご不明な点については、税務課資産税係までお問い合わせください。

## 7. 固定資産の縦覧について

毎年4月1日から最初の納期限（第1期納期限）の日までの間、東温市内に固定資産を所有し、固定資産税を納税される方（委任を受けた代理人を含む）であれば、「土地縦覧帳簿」・「家屋縦覧帳簿」をご覧になることにより、ご自分の所有する土地・家屋に限らず東温市内に所在する他の土地・家屋について、比較・確認することができます。

令和8年度の縦覧期間は4月1日から4月30日まで、縦覧場所は東温市役所税務課（本庁1階）、手数料は無料です。

なお、ご希望の方は、本人確認ができるもの（身分証明となるもの）をご持参ください。

## 8. 固定資産税関係の届出について

ご所有の固定資産について、次のような変更が生じた場合は、速やかに税務課資産税係まで届出を行ってください。

- 家屋を増改築した。または、家屋を取り壊した。
- 事務所、倉庫などを居住用に変更した。
- 納税義務者の住所が変わった。
- 未登記家屋の所有者を変更した。
- 土地の地目（用途）変更をした。
- 納税義務者が亡くなった。

## 9. 納付方法について

口座振替により納付する方法と市から送付する納付書で納付する方法があります。詳しくは別紙「市税の納付方法について」をご覧ください。

納付期限はそれぞれ次のとおりです。 ※全期前納分の口座振替日は令和8年4月30日です。

- 【第1期】 令和 8年 4月30日
- 【第2期】 令和 8年 7月31日
- 【第3期】 令和 8年12月25日
- 【第4期】 令和 9年 3月 1日

口座振替の登録をされている方は、納税通知書に記載の金融機関情報を必ずご確認ください。また、口座振替を希望される方やご登録口座の変更をされる方は、市役所または金融機関でお手続きをお願いします。

なお、納付書・口座振替いずれの納付方法でも全期前納に対応できますので、希望される方は税務課までお申出ください。

前年中に、相続や売買等により納税義務者の変更があった場合（共有名義の持分や構成員に変更があった場合も含みます。）には、新たに課税となる年度から口座振替ができなくなることがあります。お送りしました納税通知書にお届け口座の記載がない場合は、前年度と同じ口座から引き続き振替を希望される場合でも、再度お手続きが必要となりますので、税務課までお問い合わせください。

## 10. 自治体情報システム標準化に伴い、通知書や証明書等の様式が変わりました。

### ○ 自治体情報システムの標準化

「地方公共団体情報システム標準化に関する法律」に基づき、地方公共団体の住民サービスを担う業務システムについて、国が定める標準仕様に準拠したシステムへ移行する取り組みです。

標準化により、これまで自治体ごとに定めていた通知書や証明書等の様式のレイアウトが標準仕様で規定されるものに統一されました。

### 法務局からのお知らせです。

#### 令和6年4月1日から相続登記の申請が義務化されています。

- ※ 相続によって不動産を取得した相続人は、その所有権の取得を知った日から3年以内に登記の申請をすることが法律上の義務になりました。なお、この登記申請義務は、令和6年3月31日以前に死亡した人の相続についても適用されます。この場合は、令和9年3月31日までに登記の申請をしなければならないとされています。

#### 令和8年4月1日から住所・名前の変更登記の申請が義務化されました。

- ※ 不動産の所有者（法人を含む。）の方は、住所・名前の変更の日から、2年以内に登記の申請をしなければならないこととされました。（詳しくは、松山地方法務局ホームページをご覧ください。）

#### 問い合わせ先

愛媛県司法書士会相続登記相談センター

☎ 0120-13-7832 (フリーダイヤル)



愛媛県司法書士会  
ホームページ

松山地方法務局砥部出張所

☎ 089-962-2140



松山地方法務局  
ホームページ

## ～ よくあるご質問にお答えします ～

### Q1. 土地の税額が上がる主な理由は？

土地の利用状況が変わった場合、評価方法が変わるため税額が変更になることがあります。

(例1) 農地を宅地や駐車場、資材置き場といった雑種地に転用した場合  
農地課税から宅地課税や宅地に準じた課税となるため、税額が上がります。

(例2) 住宅を取り壊した場合  
住宅用地(住宅の敷地として利用している土地)に対する、課税の特例措置が適用されなくなるため、土地の税額が上がります。

### Q2. 年の途中で土地や建物の売買があった場合は？

固定資産税は、地方税法の規定によりその年の1月1日(賦課期日)現在、登記簿に所有者として登記されている方に当該年度分が課税されます。そのため、年の途中で売買(所有権移転)があったとしても、納税義務者は変更されず、その年度の税金が全額課税されることとなります。なお、このような場合、実際の税金の負担等の問題につきましては、契約上の問題として当事者間でご協議下さい。

### Q3. 家屋は年々老朽化していくのに、評価額が下がらないのは？

評価替え年度では、賦課期日(1月1日)に存在する家屋を同一の内容で再度建築したらどれだけかかるかを計算し、それに経過年数に応じた減価率を乗じて評価額を算出します。しかしながら、物価上昇などにより、3年間の経過年数による損耗の減価率よりも再建築にかかる費用や工事費などの上昇率のほうが上回る場合など、算出された価額が前年度の価額を超えるときは、通常、前年度価額に据え置かれます。また、古い建物についても、建物の利用価値として残存価額の2割程度を残すこととされています。

### Q4. 取り壊した家屋が課税されているのは？

○固定資産税は、1月1日(賦課期日)現在に所在している固定資産に、その年の4月から始まる年度分として課税します。そのため、賦課期日の翌日以降に取り壊しても課税され、税額の月割りなどによる減額はありませぬ。

○1月1日(賦課期日)以前に取り壊していた場合は、滅失登記(法務局)または家屋滅失の届出(市役所)をしていないためです。手続きが必要です。

### Q5. 所有者が死亡した場合は？

○相続人の届出(市役所)、相続登記の手続き(法務局)を行ってください。

★土地・登記家屋・・・法務局で相続登記の手続きをしてください。すぐに相続登記ができない場合は、納付書等が確実に届くよう、市役所に相続人指定(代表して納税いただく方)の届出をしてください。

★未登記家屋・・・・市役所に名義変更の届出をしてください。

### Q6. 都市計画税とは？

都市計画税は、都市計画事業や土地区画整理事業に要する費用に充てるため、都市計画法による都市計画区域のうち、原則として市街化区域内に所在する土地及び家屋に課税されるものです。  
都市計画税を課税するかどうかは、自治体によって判断されます。

※3ページのとおり、システム標準化に伴い、通知書や証明書等に「都市計画税」が記載されていますが、東温市は、都市計画税の課税を行っておりませぬ。

### Q7. 納税通知書を受け取りましたが、その内容について疑問があるのですが...

固定資産税の内容につきましては、資産税係にお尋ねください。なお、納税通知書の内容について不服がある場合は、納税通知書の交付を受けた日後3か月以内に市長に対して審査請求をすることができます。

また、固定資産課税台帳に登録されている価格について不服がある場合には、納税通知書の交付を受けた日後3か月までの間に固定資産評価審査委員会に対して、審査の申出をすることができます。

【問い合わせ先】 愛媛県東温市役所 総務部 税務課 電話(089)964-4403(直通)

【固定資産税に関すること】 資産税係

【納付方法等に関すること】 収納管理係