Ｑ ＆ Ａ （よくあるご質問にお答えします）

Ｑ　私は、令和７(2025)年12月に自己所有地の売買契約を締結し、令和８(2026)年2月には買主への所有権移転登記を済ませました。しかし、令和８(2026)年度分の固定資産税の納税通知書が私のところに届くのはなぜですか。

Ａ　地方税法の規定により、土地については賦課期日（毎年1月1日）現在、土地登記簿に所有者として登記されている人に対し、当該年度分の固定資産税を課税することになっています。したがって、令和８(2026)年度は、令和８(2026)年1月1日現在の登記簿上の所有者であるあなたに対して課税されることになります。

Ｑ　固定資産の評価替えとは何ですか。

Ａ　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ことから、本来であれば毎年度評価替えを行い、その結果をもと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、実務的に事実上不可能であること、また、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年間評価額を据え置き、3年毎にこの間における資産価値の変動を勘案して、評価額を適正な均衡のとれた価格に見直す制度がとられています。

なお、土地については、地価の下落により評価額を据え置くことが適当でないときは、評価替えの年以外の年においても、簡易な方法により価格を修正できることとなっています。

Q　地価の下落によって土地の評価が下がっているのに、税額が上がっています。なぜですか。

A　地域や土地によって評価額に対する税負担に格差がある（例えば同じ評価額の土地であっても実際の税額が異なる）のは、税負担の公平の観点から問題があることから、平成９（1997）年度以降、負担水準（評価額に対する前年度課税標準額の割合）の均衡化を重視することを基本的な考え方とした調整措置が講じられてきました。

具体的には、負担水準が高い土地は税負担を引き下げたり、据え置いたりする一方、負担水準が低い土地は税負担を引き上げていく仕組みとなっています。

したがって、地価の動向に関わりなく全ての土地の税額が上がっているわけではなく、税額が上がっているのは、地価が上昇している場合を除けば、負担水準が低い土地に限られています。

このように、現在は税負担の公平を図るために、そのばらつきを是正している過程にあることから、税負担の動きと地価動向とが一致しない場合、つまり地価が下落していても税額が上がるという場合も生じているわけです。

また、令和６(2024)年度の評価替えの状況を見ると、前回の令和３(2021)年度評価替え以降、大都市部周辺の地域では、地価がほぼ横ばい又は上昇傾向にあり、最近の経済状況などを踏まえても、価格調査基準日である令和５(2023)年1月1日時点以降は、横ばい又は上昇傾向で推移すると考えられます。

なお、このような土地であっても、価格調査基準日以降に地価が下落している場合には、地価下落を評価額に反映することが可能となっています。このため、地価が下落している場合、据置年度であっても評価額が下落修正されるため、税額の増加額が少なくなる、税額が据え置かれる、引下げに転じる場面もあります。

Q　私は、令和７(2025)年10月に住宅を壊しましたが、土地の税額が令和８(2026)年度分から急に高くなっています。なぜですか。

A　土地の上に一定用件を満たす住宅があると、「住宅用地に対する課税標準の特例」が適用され、減額されています。しかし、住宅の滅失やその住宅としての用途を変更すると特例の適用から外れることになるためです。

Q　今年、急に家屋の固定資産税が高くなりましたが、なぜですか。

A　居住用の家屋は、新築後３年度分（認定長期優良住宅や3階建以上の中高層耐火住宅等の場合は5年度分）120㎡までの固定資産税が2分の1に減額される制度があります。したがって、令和４(2022)年築（認定長期優良住宅や3階建以上の中高層耐火住宅等の場合は令和２(2020)年築）の場合は、令和８(2026)年度からこの制度の適用がなくなるため、税額が高くなることになります。