

令和8年度 固定資産税・都市計画税のあらまし

■固定資産税・都市計画税の概要

固定資産税は1月1日時点で、固定資産（土地、家屋、償却資産）を所有している方が納める税金です。都市計画税は1月1日時点で、市街化区域内及び条例で定める区域内に固定資産（ただし、償却資産を除く。）を所有している方が納める税金です。

納期については、年4回（5月・7月・12月・2月）に分かれており、固定資産税額と都市計画税額を合算して納めていただきます。（一括で納付又は口座振替することも可能です。）

なお、令和8年1月2日以降に以下の手続きを行った場合は、令和8年度の税額等に影響はなく、令和9年度以降の課税台帳修正を行い、税額等の変更が反映されます。

- 固定資産を売買、相続又は贈与などの所有権移転登記
- 土地の分筆、地積更正又は地目変更などの表示内容を変更する登記
- 家屋を新築、滅失又は家屋の表示内容を変更する登記

固定資産税相当額・都市計画税相当額及び税率については以下のとおりです。

固定資産税相当額 = 課税標準額 × 税率（1.4%）

都市計画税相当額 = 課税標準額 × 税率（0.2%）

※課税標準額・・・原則として、固定資産課税台帳に登録された価格のこと

■土地・家屋の価格（評価額）について

土地や家屋の価格については、令和6年度に価格の見直し（評価替え）が行われ、原則として令和8年度までの3年間は価格が据え置きとなります。ただし、土地の価格につきましては地価が下落している場合、価格の見直しをすることができます。

地価の上昇を反映するのは令和9年度評価替えになります。

<市街化区域及び市街化調整区域の地価変動状況>

- 市街化区域 横ばい又はわずかな上昇（±0.0% ~ 0.5%）
- 市街化調整区域 横ばい（±0.0%）

■土地の税負担の調整措置等について

固定資産評価額が下落若しくは据え置きであった場合においても、税負担が本来の水準に達していない是正過程にある宅地等の土地については、前年と比べて税額が上昇する場合があります。これを負担調整措置といいます。この措置は、全国の宅地の評価水準のばらつきを解消するため、さらには評価額が急騰しても税負担をゆるやかに上昇させるための措置として平成9年度から講じられています。

固定資産税及び都市計画税に関するお問い合わせ先

宮代町 税務課 資産税担当 【役場1階 ②番窓口】

電話 0480 (34) 1111 【内線 234・235】

メールアドレス zeimu@town.miyashiro.saitama.jp

◆土地の利用状況の変更、家屋の新築・増築・滅失、住所・氏名の変更などがありましたら、上記の窓口まで届出願います。

よくあるお問い合わせを裏面に掲載していますので、ご覧ください。

よくあるお問い合わせ

①年の途中で土地の売買があった場合は

Q： 私は、令和7年11月に自己所有地の売買契約を締結し、令和8年3月には買主への所有権移転登記を済ませました。令和8年度の固定資産税は誰に課税されますか。

A： 令和8年度の固定資産税は、あなたに課税されます。地方税法の規定により、毎年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るからです。

②年の始めに家屋を取り壊した場合は

Q： 令和8年1月20日に取り壊した家屋についても、令和8年度の固定資産税の課税対象となっています。なぜでしょうか。

A： 固定資産税は、毎年1月1日（賦課期日）現在に存在している固定資産を課税対象とし、その年の4月から始まる年度分について課税されます。
したがって、令和8年1月20日に取り壊された家屋も1月1日には存在していたことから、令和8年度の固定資産税の課税対象となります。

③固定資産税（土地）が急に高くなったのですが

Q： 私は、昨年（令和7年10月）に住宅を壊しましたが、土地については、今年（令和8年度分）から税額が急に高くなっています。なぜでしょうか。

A： 土地の上に一定要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」が適用され税額が軽減されます。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、この特例の適用対象から外れることになるためです。

④固定資産税（家屋）が急に高くなったのですが

Q： 昨年よりも家屋の税額が高くなったのはなぜでしょうか。

A： 新築の家屋には減額措置がありますが、令和8年度分については、次の期間に新築された住宅にかかる固定資産税の減額措置が終了するので、2分の1の減額がなくなります。

①令和4年1月2日から令和5年1月1日までに新築された認定長期優良住宅以外の一般の住宅

②令和2年1月2日から令和3年1月1日までに新築された3階建以上の中高層耐火住宅（分譲マンションを含む）及び一般の認定長期優良住宅

【 相続登記が義務化されました 】

令和3年4月に不動産登記法が改正され、これまで任意とされていた相続登記の申請が令和6年4月1日から義務化されました。それ以前の相続登記がされていないものも、義務化の対象となります。

なお、不動産の相続登記の手続等については、法務局にお問い合わせください。

さいたま地方法務局不動産登記部門

所在地：さいたま市中央区下落合5-12-1（さいたま第2法務総合庁舎）

電話：048-851-1000（代表）

