

部長会議付議事案書 (令和 8 年 5 月 11 日)

No.	(1) 事案名	(2) 提案趣旨 (要点をまとめて簡潔に)
報告 2	令和8年度固定資産税の賦課状況について	令和8年度固定資産税の賦課について、その状況を報告するものです。
提案課・報告者		資料
資産税課 桐山 俊克		有

(3) 概要	(4) 経過 (いつ・何を (が) ・どうしたか)		
<p>1 令和8年度固定資産税の賦課状況 (土地)</p> <p>(1) 土地評価額の動向</p> <p>ア 土地評価額変動状況 (市内533地点) (前年度:533地点)</p> <p> 上昇 331地点 (62%) (前年度:232地点 44%)</p> <p> 下落 16地点 (3%) (前年度:27地点 5%)</p> <p> 変動なし 186地点 (35%) (前年度:274地点 51%)</p> <p>イ 土地評価額変動率状況</p> <p> 上昇率最大 8.0% (中小工場 堀山下380-5 59,000円/㎡)</p> <p> 下落率最大 Δ2.7% (普通住宅 渋沢1549-6 76,500円/㎡)</p> <p> 平均変動率 1.2%</p> <p>2 令和8年度固定資産税の賦課状況 (家屋)</p> <ul style="list-style-type: none"> ・木造の戸建住宅について、滅失棟数が増加した一方で新築棟数が大きく減少 ・特に東地区、北地区の新築棟数が大きく減少 <p>3 令和8年度固定資産税の賦課状況 (償却資産)</p> <p>既存事業者の設備投資により堅調に推移</p>	いつ	何を (が)	どうしたか (主体・内容)
	R5年度	R6年度課税 (基準年度)	評価替えにより、3年間 (R3~R5) の価格変動に対応する新たな評価額を登録し、令和6年度課税から反映
	R6年度	R7年度課税 (第2年度)	【土地】 地価の下落、用途変更 【家屋】 新築、滅失 【償却資産】 減価償却、新規取得等を調査し、令和7年度課税から反映
	R7年度	R8年度課税 (第3年度)	【土地】 地価の下落、用途変更 【家屋】 新築、滅失 【償却資産】 減価償却、新規取得等を調査し、令和8年度課税から反映

(5) 今後の進め方 (いつ・どうするか)	
いつ	どうするか
R8年度	<ul style="list-style-type: none"> ・評価替えにより、3年間 (R6~R8) の価格変動に対応する新たな評価額を登録し、令和9年度課税から反映 ・評価額の変動パターン 土地 (上昇、横ばい、下落)、家屋 (横ばい、下落) ※ 償却資産については評価替えなし

令和8年度固定資産税の賦課状況について（家屋）

新築・滅失家屋の動向（令和7年中）

カッコ内は令和6年中の動向

家屋用途	木造		家屋用途	非木造	
	新築	滅失		新築	滅失
戸建住宅	422 (525)	237 (221)	住宅・アパート	39 (52)	19 (34)
共同住宅	23 (24)	19 (23)	店舗・事務所等	9 (3)	10 (9)
店舗・事務所等	10 (9)	15 (17)	工場等	19 (20)	24 (18)
その他	6 (12)	86 (87)	その他	9 (9)	24 (26)
合計	461 (570)	357 (348)	合計	76 (84)	77 (87)

- ・ 木造の戸建住宅について、滅失棟数が増加した一方で新築棟数が大きく減少
- ・ 登記の届出がない家屋の新築、滅失についてAIを活用し捕捉

令和8年度固定資産税の賦課状況について（調定額）

調定額の動向

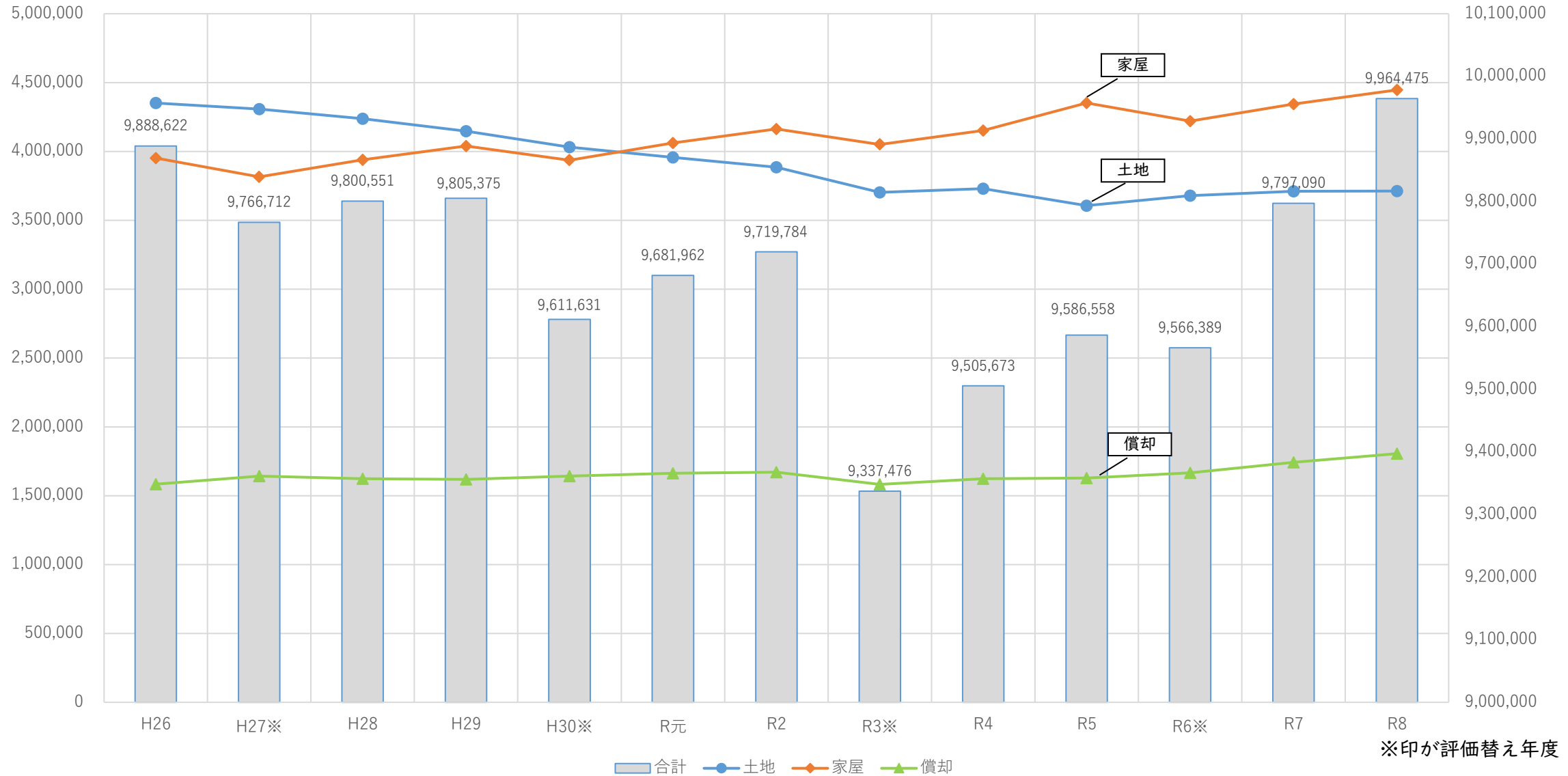
区分	R6調定 (最終)	R7調定 (R8.3末)	増減額 (R6⇒R7)	増減率 (R6⇒R7)	R8調定 (予算時)	R8調定 (当初見込)	増減額 (R7⇒R8)	増減率 (R7⇒R8)	
固定	土地	3,678,788,800	3,710,329,600	31,540,800	0.9%	3,712,000,000	3,711,853,600	1,524,000	0.0%
	家屋	4,221,015,700	4,344,504,700	123,489,000	2.9%	4,437,000,000	4,446,822,500	102,317,800	2.4%
	償却	1,666,584,700	1,742,256,300	75,671,600	4.5%	1,722,000,000	1,805,799,300	63,543,000	3.6%
	小計	9,566,389,200	9,797,090,600	230,701,400	2.4%	9,871,000,000	9,964,475,400	167,384,800	1.7%
都計	土地	866,173,100	871,876,200	5,703,100	0.7%	872,000,000	872,486,100	609,900	0.1%
	家屋	726,082,100	749,899,400	23,817,300	3.3%	765,000,000	765,147,500	15,248,100	2.0%
	小計	1,592,255,200	1,621,775,600	29,520,400	1.9%	1,637,000,000	1,637,633,600	15,858,000	1.0%
合計	11,158,644,400	11,418,866,200	260,221,800	2.3%	11,508,000,000	11,602,109,000	183,242,800	1.6%	

- 【家屋】分譲地等への新築家屋（木造）が大幅に減少したことで、前年度と比べて増加幅が減少
 【償却】既存事業者の設備投資により堅調に推移（R7は企業立地減免終了により増加率が高水準）

令和8年度固定資産税の賦課状況について（固定資産税調定額の推移）

区別調定額（単位：千円）

合計調定額（単位：千円）



※印が評価替え年度

令和8年度固定資産税の賦課状況について（令和9年度評価替え）

令和9年度評価替え

【土地】

税額算出時の基礎となる固定資産税路線価について、令和8年1月1日の土地評価額を基に見直し

R5地価公示（全用途） 88,200円

R8地価公示（全用途） 92,600円（5.0%：4,400円上昇）

評価替え影響額（見込み） 8,000万円（R9課税で増収）

【家屋】

前回評価替え以降の建築物価等を勘案し、令和7年7月の東京都における建築物価水準を基に見直し

※ 物価高騰等により、見直した評価額が前回評価替え時の評価額を上回る場合は、評価額を据え置き

評価額が据え置かれた家屋の割合（R6評価替え時）

木造家屋 7.8% 非木造家屋 32.5%

影響額 毎年8,700万円（R6～R8課税で増収）

※直近5年間の近隣市地価公示の変動推移

市町村名	用途	R4変動	R5変動	R6変動	R7変動	R8変動
海老名市	住宅地	0.3%	1.4%	4.0%	4.4%	4.2%
	商業地	1.5%	2.5%	4.7%	6.1%	7.5%
	工業地	1.3%	2.2%	3.2%	4.7%	5.5%
	全用途	0.5%	1.6%	4.0%	4.7%	4.9%
厚木市	住宅地	0.4%	1.7%	2.7%	2.8%	2.5%
	商業地	2.2%	4.5%	7.0%	7.6%	8.0%
	工業地	4.8%	8.8%	10.1%	7.9%	6.4%
	全用途	1.3%	3.1%	4.3%	4.3%	4.1%
伊勢原市	住宅地	0.3%	1.2%	2.4%	2.6%	2.0%
	商業地	1.2%	3.1%	6.1%	6.3%	5.2%
	工業地	5.1%	10.6%	10.3%	8.0%	6.8%
	全用途	0.7%	2.0%	3.6%	3.7%	3.0%
小田原市	住宅地	△1.4%	△0.5%	0.5%	0.8%	0.9%
	商業地	△0.7%	0.1%	1.5%	2.5%	3.1%
	工業地	1.0%	1.6%	3.4%	4.0%	4.5%
	全用途	△1.1%	△0.2%	0.9%	1.4%	1.7%
秦野市	住宅地	△1.6%	△0.8%	0.2%	0.8%	1.0%
	商業地	△1.2%	△0.6%	0.2%	0.6%	1.4%
	工業地	1.5%	2.7%	4.1%	6.3%	5.8%
	全用途	△1.4%	△0.6%	0.5%	1.0%	1.3%