

## 令和6年度固定資産（土地）評価替えについて

### 1 固定資産税のあらまし（※ 用語については、4頁を参照願います。）

#### (1) 性格と役割

固定資産税は、資産の保有と市町村の行政サービスとの間に存在する受益関係に着目し、その保有の継続を前提として毎年課される税であり、その課税対象は、土地、家屋、償却資産です。

固定資産税は、市町村税収入の約4割を占め、住民税と並ぶ市町村税の基幹的税目として、重要な財源となっています。

#### (2) 評価替え

固定資産税は、固定資産の価格を課税標準として課税されるが、土地及び家屋については、3年間評価額を据え置く制度、言い換えれば、3年度ごとに評価額を見直す制度がとられています。

この評価額の見直し（＝評価替え）は、前回は令和3年度に行われ、今回は令和6年度に行われます。

なお、宅地の価格については、地価の下落が続いていることに鑑み、市町村長によって、各年度の地価の下落に応じた評価額の修正が加えられています。

#### (3) 固定資産評価のしくみ

固定資産の評価にあたっては、評価の適正化と均衡化を確保するために、総務大臣は固定資産評価基準を定め、告示しなければならないものとされています（地方税法第388条）。

市町村長は、この固定資産評価基準によって、固定資産の適正な時価を評定して価格を決定することとされています（地方税法第403条）。

## 2 令和6年度の評価替えの基本的な考え方

### (1) 土地評価の適正化・均衡化

- ① 令和6年度の評価替えは、固定資産評価基準に基づき、宅地については、地価公示価格等の7割を目途に評定することとされています。
- ② 具体的には、各市町村において、宅地の適正な時価を評定するにあたり、基準宅地を含む全ての標準宅地（県内約9,400地点）について、地価公示価格又は不動産鑑定士等による鑑定評価から求められた鑑定評価価格の7割をもって評価を行うこととしています。
- ③ なお、鑑定評価価格の活用にあたっては、その均衡を図ることが肝要ですので、県、市町村及び不動産鑑定士等関係者による岐阜県土地評価協議会を設置し、情報交換等必要な調整を行いました。

### (2) 基準日

3年度ごとの評価替えにあたっては、市町村内の各筆の評価を見直すという膨大な作業を行う必要があるため、実務上の便宜から評価替えの年の前年の1月1日を基準日として作業が行われることとなっています。

令和6年度の評価替えの基準日は、令和5年1月1日です。

### <参考> 地価下落の反映（市町村長が判断）

鑑定評価は、基準日である令和5年1月1日現在で行われたが、依然として地価が下落傾向にあることから、令和5年7月1日までの半年間に地価が下落したと認められる場合、市町村長が評価額の修正を加えることができる特例措置（＝下落修正措置）が講じられています（固定資産評価基準）。

## 土地評価替えスケジュール

- ◎ 令和5年1月1日 価格調査基準日  
[宅地] 地価公示価格（382点）及び不動産鑑定士等による標準宅地（約9,400地点）の鑑定評価価格
  
- ◎ 7月1日 [宅地] 地価下落に伴う評価額の修正の基準日（県地価調査等を活用）  
固定資産評価基準に基づき総務大臣が調整する
- ◎ 9月19日 指定市町村分基準地価格の報告（＜国＞地方財政審議会）  
固定資産評価基準に基づき県知事が指定市町村の基準地価格との均衡を考慮し調整する
- ◎ 11月27日 その他の市町村分基準地価格の調整（＜県＞固定資産評価審議会）  
答申を受け、市町村へ基準地価格を通知
  

標準地の価格の決定 [宅地] 路線価の最終付設 各筆の土地についての画地計算	} 市町村長
--	--------

  
- ◎ 令和6年1月1日 賦課期日（地方税法第359条）  
総評価見込額の算出
  
- ◎ 2月 指定市町村分提示平均価額の決定（＜国＞地方財政審議会）
  
- ◎ 2月 その他の市町村分 提示平均価額の決定（＜県＞固定資産評価審議会）
  
- ◎ 3月 全土地の価格の決定 … 市町村長（地方税法第410条）
  
- ◎ 4月 縦覧帳簿の縦覧（地方税法第416条） … 市町村  
[宅地] 路線価等の公開（地方税法第410条）
  
- ◎ 4月～5月 納税通知書・課税明細書の交付 … 市町村（地方税法第364条）

## 固定資産評価に係る主な用語説明

評価替え・・・土地及び家屋の課税標準となる価格について、3年度ごとの基準年度に評価を行うこと。原則として、第2年度及び第3年度は基準年度の価格に据え置かれる。  
なお、宅地については、毎年度地価の動向に応じて価格を修正することができる。

評価額の変動割合・・・評価替え後の評価額と前回の評価替え時の評価額との変動の割合。

指定市町村・・・都道府県ごとに田、畑、宅地及び山林の各地目別に、総務大臣が指定する一の市町村。田、畑、山林にあつては当該都道府県において地形及び利用条件等が標準的な市町村。宅地にあつては都道府県庁所在地（東京都は特別区）。  
【岐阜県 田：大垣市 畑：垂井町 宅地：岐阜市 山林：郡上市】

（基準宅地）・・・「市街地宅地評価法」（路線価方式）を適用している場合には、最高路線価を付設した街路に沿接する標準宅地。「その他宅地評価法」を適用している場合には、単位地積当たりの価格が最高である標準宅地。

（基準田、基準畑）・・・市町村長が選定した標準田又は標準畑のうち、地勢、土性、水利等の状況からみて上級に属する一の標準田又は標準畑。  
標準田又は標準畑とは、状況類似地区ごとに、日照、かんがい、排水、面積、形状等の状況からみて比較的多数所在する田又は畑のうちから選定された一の田又は畑。

（基準山林）・・・市町村長が選定した標準山林のうち、地勢、土層、林産物の搬出の便等の状況からみて上級に属する一の標準山林。  
標準山林とは、状況類似地区ごとに、位置、地形、土層、林産物の搬出の便等の状況からみて比較的多数所在する山林のうちから選定された一の山林。

地価公示価格・・・地価公示法の規定に基づき、国土交通省に設置された土地鑑定委員会が選定した標準地の正常な価格について、毎年1月1日を価格判定の基準日として、2人以上の不動産鑑定士又は不動産鑑定士補の鑑定評価を求め、土地鑑定委員会が必要な調整を行って公示するもの。

都道府県地価調査・・・国土利用計画法施行令の規定に基づき、都道府県知事が選定した基準地の標準価格について、毎年7月1日を価格判定の基準日として、1人以上の不動産鑑定士又は不動産鑑定士補の鑑定評価を求め、都道府県知事が必要な調整を行って判定するもの。

鑑定評価価格・・・不動産鑑定士又は不動産鑑定士補が「不動産鑑定評価基準」を拠り所として行った鑑定評価によって求められた価格。

固定資産税の路線価・・・市街地的な形態を形成する地域において、街路ごとに、当該街路に沿接する標準的な画地の1平方メートル当たりの価格。  
地価公示価格及び鑑定評価価格の7割を目途として評定されている。