

令和6年度は3年に1度の 固定資産の評価替え

土地
家屋

～固定資産税の税額を見直します～

固定資産税は、土地や家屋、償却資産の評価額を基に算出しています。土地や家屋の評価額は3年ごとに見直す制度がとられており、これを「固定資産の評価替え」といいます。

令和6年度は評価額を見直す基準年度です。前回評価替えを行った令和3年度以降における土地・家屋の利用状況や地価・物価の変動などを基に、適正な評価額に見直しを行います。その為、税額が変わる場合があります。

「土地」の評価替え



土地の評価をします

固定資産税を課税するための土地の価格を「**評価額**」といいます。評価は、国土交通省や県が公表する「地価公示価格」や「地価調査価格」、市が委託した不動産鑑定士による鑑定価格の7割をめどに市内全ての土地の評価額を見直し決定します。

Step1

税負担の調整を行います

住宅用地に対する特例（左図参照）適用や、**負担水準**（評価額に対する前年度課税標準額の割合）の調整措置を行い、**課税標準額**を決めます。

Step2

税額を決定します

課税標準額を基に税額を決定します。

Step3

住宅用地に対する課税標準額の特例

住宅用地には「課税標準額の特例」が適用され、固定資産税が減額されています（下表）。しかし、家屋を取り壊したり、店舗や事務所などに用途を変更したりすると、この特例が適用されなくなります。その結果、土地の税額が上がることになります。

区分	固定資産税
200㎡までの住宅用地	評価額の1/6の額
200㎡を超える住宅用地（家屋の床面積の10倍まで）	評価額の1/3の額

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

「家屋」の評価替え



家屋の評価は再建築価格（今、同じ建物を建てたとしたら、建築費はいくらになるか）で行います。

評価替えでは

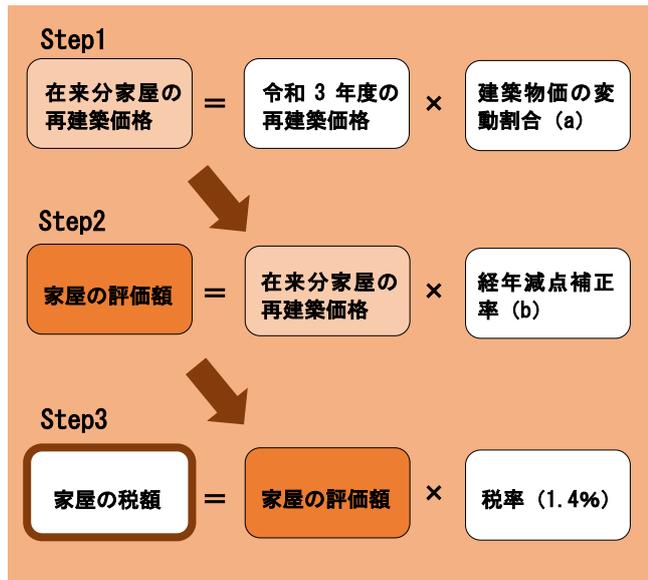
- ① 建築物価の動向（下表 Step 1）
建築材料費や労務費がどれだけ変化したか。
- ② 経年減点補正率（下表 Step 2）
新築から何年経過したか。

を反映させ、評価額を見直します。評価額は増改築、取り壊しなどがない限り、令和 6 年度から令和 8 年度までの 3 年間は据え置かれます。

Step1

再建築価格の計算

令和 6 年度の再建築価格は令和 3 年度の同価格に「建築物価の変動割合」を乗じて算出します。「**建築物価の変動割合 (a)**」とは、令和 3 年度と令和 6 年度の建築物価の変動を比べた指数で、令和 6 年度は、建築物価が令和 3 年度よりも増加していたため、**非木造家屋 107%、木造家屋 111%**となっています。



Step2

経過年数の反映

家屋は古くなるため、新築からの経過年数を評価額に反映させます。これは「**経年減点補正率 (b)**」と呼ばれるもので、評価替えのたびに数値は低くなります。ただし、家屋が存在する限りは使用価値があるため、最低の補正率 (0.2) になった後は据え置かれます。最低の補正率になるまでの期間は、一般的な鉄筋コンクリートの住宅で約 60 年、木造住宅で約 25 年です。

Step3

税額の計算

Step 1、2 から算出された家屋の評価額が令和 3 年度の評価額を上回る場合には、原則として、令和 3 年度の評価額に据え置かれます。この評価額に税率 (1.4%) を乗じて税額を計算します。

納税通知書は4月1日に発送 -----

固定資産税は、1年分を4期に分けて納めていただきます。納期限は下記のとおりです。

令和6年度の納税通知書は4月1日に発送します。郵便事情によりお届けに時間がかかる場合があります。4月中旬頃までに届かない場合は、お手数ですがお問い合わせください。

- ・第1期 令和6年4月30日(火)
- ・第2期 令和6年7月31日(水)
- ・第3期 令和6年12月25日(水)
- ・第4期 令和7年2月28日(金)

糸満市役所 税務課 資産税係
電話：098-840-8128