土地
家屋

固定資産税の税額を
見直します！

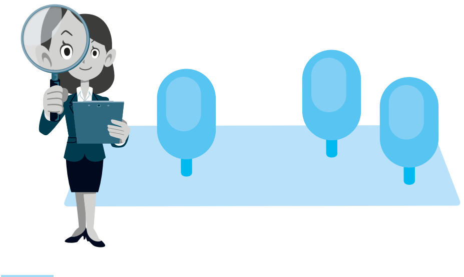
令和６年度は３年に１度の 固定資産の評価替え

税務課 ☎840-8128 ID 22228

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うため、税額が変わる場合があります。

土地の評価替え



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場合があります。

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10倍まで）	評価額の1/3の額

Step1 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、市内すべての土地の評価額を見直し決定します。

Step2 税負担の調整を行います

住宅用地に対する課税標準額の特例（左表参照）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。

Step3 税額を決定します

課税標準額を基に税額を決定します。

税額＝課税標準額×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Step1）
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Step2）
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
在来分家屋の再建築価格 ＝ 令和３年度の再建築価格 × 建築物価の変動割合（a）

Step2
家屋の評価額 ＝ 在来分家屋の再建築価格 × 経年減点補正率（b）

Step3
家屋の税額 ＝ 家屋の評価額 × 税率（1.4%）

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

Step1、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。納期限は右の表のとおりです。

令和６年度の納税通知書は４月１日に発送していますが、お届けに時間がかかる場合がありますので、４月中旬頃までに届かない場合は、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）

広告
自宅を「売ってもそのまま住める」資産活用法です。
てるまさリースバック 売っても住むーず
軍用地等の不動産も直接買い取ります！
8つの特徴
その1 お支払いは最短5営業日です
その2 売却後もそのまま住めます
その3 買戻し（再購入）も可能です
その4 資金の使いみちは自由です
その5 住宅ローンが残っていても大丈夫です
その6 年齢や同居人の制約はありません
その7 固定資産税などが不要です
その8 相続対策になります
査定無料！ご連絡はコチラ てるまさリース TEL.098-943-4355
平日9:00～17:00（土曜日・日曜日・祝日・年末年始はお休み）

広告
おかげさまで50周年
住宅の事なら何でもお任せください!!
大小問わず工事承っております。
お困り事がございましたら、
お気軽にご相談・ご連絡下さい。
■外壁修繕塗装 ■水廻り修繕 ■網戸張替え
■遮熱防水塗装 ■電気工事 ■障子・襖張替え
～皆様に支えられておかげさまで創業50年～
ホームページも見てね！
有限会社 当銘ペイント商会 0120-117-016（イイな お色）

糸満市の総合情報マガジン「広報いとまん」
有料広告募集
1号広告 規格 50mm×170mm
2号広告 規格 50mm×85mm
問い合わせ 株式会社 琉球若草 ☎0980-43-0792