

4 令和6年度評価替えの特徴

(1) 土地の適正な評価の実施

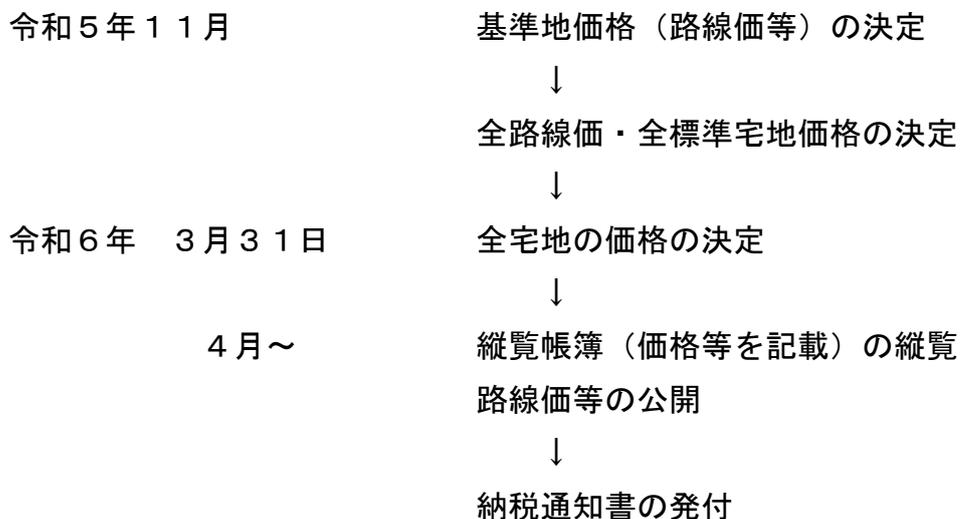
宅地の評価については、固定資産評価基準に基づき、地価公示価格等の7割を目途に評価を行うこととされており、この「7割評価」を行うことによって、均衡のとれた適正な評価を引き続き行うこととされています。

地価公示の標準地は県内263地点と少なく、このような場合は、不動産鑑定士等による鑑定評価価格を活用することとされているため、各市町において、価格調査基準日を令和5年1月1日とする鑑定評価を既に行ったところです。

(2) 地価下落に対応した評価額の修正

全国的に地価は上昇基調にあるものの、地方圏では依然として下落基調が続いていることから、令和6年度評価替えにおいては、令和3年度評価替えと同様に、価格調査基準日以降の地価が下落している地域であると市町長が認める場合には、令和5年度都道府県地価調査の結果等を活用して、評価額の修正を行うことができます。

5 令和6年度評価替えに係る今後のスケジュール



(用語解説)

○「固定資産税」

毎年1月1日における固定資産（土地・家屋・償却資産）の所有者に課する税で、本県においては市町村税収の約41%を占めており、市町村民税と並ぶ市町村の基幹税目です。

○「評価替え」

固定資産税はその資産の価値に着目して課税されるものであるため、本来は、毎年その価格を見直して課税することが望ましい姿ですが、全国で1億8千万筆に及ぶ土地、6千万棟に及ぶ家屋について、毎年価格の見直しをすることは事実上不可能です。

そのため、土地及び家屋については、3年毎に到来する基準年度（昭和33年から起算して3の倍数にあたる年）において課税台帳に登録された価格を、原則として3年間そのまま据え置くことになっています。

この3年に1度の価格の改定のことを評価替えといい、令和6年度は、この評価替えの基準年度になっています。

○「価格調査基準日」

3年に1度改定される新しい価格を把握する基準となる日のことであり、評価替えを行う年の前年の1月1日とされています。

令和6年度評価替えの価格調査基準日は、令和5年1月1日です。

このように、賦課期日（令和6年1月1日）と価格調査基準日（令和5年1月1日）に1年間の差がある理由は、

- ① 固定資産税は、膨大な量の土地を大量一括評価するものであること
- ② 市町村が評価したのち、都道府県間、都道府県内の市町村間の評価の均衡を図るための所要の調整を行うこと

などから、一連の評価事務に相当の期間を要するためです。

○「標準宅地」

各市町の宅地を状況が類似した地域（地区）に区分し、それぞれの地域等の中で奥行、間口、形状等の状況が標準的なものと認められる宅地をいいます。

○「基準宅地」

「市街地宅地評価法」（いわゆる路線価方式）を適用している場合には、最高の路線価を付設した街路に沿接する標準宅地、「その他の宅地評価法」を適用している場合には、1平方メートル当たりの価格が最高である標準宅地をいいます。

原則として、各市町村における標準宅地の中での最高価格地です。

指定市（総務大臣が各都道府県の県庁所在市を指定）における基準宅地の価格については総務大臣が調整し、その他の市町村に係るものについては知事が調整を行うことになっています。

指定市（長崎県では長崎市）の基準宅地の価格については、去る9月22日に国で決定されています。

今回は、既に国で決定されている長崎市分も含めて、県下各市町の基準宅地の評価額（路線価等）について公表するものです。

○「市街地宅地評価法」（路線価方式）

宅地の評価法の1つで、街路ごとに「路線価」を付設し、この路線価をもとに各筆の奥行、間口、形状等に応じて評価する方法で、一般的に、市街地的形態を形成する地域にある宅地について用いられます。

○「その他の宅地評価法」

宅地のもう1つの評価法で、標準宅地の評点数に、各筆の宅地の状況（奥行、間口、形状等）に応じた割合を乗じてそれぞれの評価額を求める方法で、一般的に、市街地的形態を形成するに至らない地域にある宅地に用いられます。

○「地価公示価格」

地価公示法に基づき、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、不動産鑑定士等の鑑定評価を求め、土地鑑定委員会が必要な調整を行って公示するもので、一般の土地取引の指標となるものです。

○「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日を価格調査基準日とし、不動産鑑定士等の鑑定評価を求め、都道府県知事が必要な調整を行って公表するもので、一般の土地取引の指標となるものです。

○「長崎県固定資産評価審議会」

地方税法第401条の2に基づき設置されるもので、固定資産の評価に関し、知事が意見を求めたものについて審議する機関です。

○「地価下落に対応した評価額の修正」

地価の下落率は縮小し、三大都市圏の地価は上昇基調にあるものの、地方圏では依然として下落基調が続いていることから、令和5年1月1日を価格調査基準日とする令和6年度評価替えに地価下落をできる限り反映させるため、令和5年1月1日から令和5年7月1日までの半年間の地価の下落状況を評価額に反映することができる措置を引き続き講じることとされています。（※地価上昇の場合は反映しない）

平成9年度以降、評価替えごとに同様の特例措置が講じられています。

・下落修正の概要

令和5年1月1日（価格調査基準日）から令和5年7月1日までの半年間の地価の下落状況を評価額に反映させることができる措置が講じられます。

（1）対象地目

宅地（評価基準第1章第3節四及び五を除く）及び市街化区域農地等、宅地の価格を評価の基礎として価格を求めることとされている土地です。

（2）地域区分

用途地区、状況類似地域（地区）ごとに価格を修正することが基本とされていますが、地価の下落の状況等から、用途地区等をさらに区分する必要がある場合には、市町村長の判断により細分化できるものとされています。

（3）地価下落の把握方法

都道府県地価調査及び不動産鑑定士の意見等から判断して、地価が下落していると思われる標準宅地等について、その下落状況を把握します。

基準宅地に係る価格

市町名	基準宅地の所在地	変更	令和6年度		令和3年度	路線価	変動割合 (R6/R3) B/C-1 (%)	下落修正率 B/A-1 (%)
			R5.1.1 基準 A (円/㎡)	R5.7.1 修正 B (円/㎡)	R2.7.1 修正 C (円/㎡)			
長崎市	浜町 浜市アーケード街		674,100	674,100	660,800	☆	2.0	
佐世保市	島瀬町 四ヶ町アーケード通り		406,000	406,000	399,000	☆	1.8	
島原市	城内3丁目 八幡町・北門循環線沿い		39,270	39,200	39,620	☆	△ 1.1	△ 0.2
諫早市	栄町アーケード		51,590	51,590	51,030	☆	1.1	
大村市	西本町 国道34号線沿い		45,500	45,500	43,700	☆	4.1	
平戸市	木引田町 英国商館通り		34,300	34,300	35,000	☆	△ 2.0	
松浦市	志佐町里免字栗毛田		24,800	24,700	25,200	☆	△ 2.0	△ 0.4
対馬市	厳原町今屋敷		40,700	40,700	41,200	☆	△ 1.2	
壱岐市	郷ノ浦町郷ノ浦字築町 本町バス停付近		23,450	23,280	25,910	☆	△ 10.2	△ 0.7
五島市	末広町 本町アーケード通り		27,020	26,600	30,030	☆	△ 11.4	△ 1.6
西海市	大瀬戸町瀬戸榎浦郷字小浦西海市役所付近		17,300	17,100	18,400	☆	△ 7.1	△ 1.2
雲仙市	小浜町北本町字湯ノ崎 国道57号線通り		31,710	31,360	33,300	☆	△ 5.8	△ 1.1
南島原市	有家町小川字上小柳 ありえコレジヨホール下国道沿線		25,500	25,100	27,900	☆	△ 10.0	△ 1.6
長与町	高田郷 県道道ノ尾停車場線沿い		84,700	84,700	82,600	☆	2.5	
時津町	浦郷字牧出 時津バス停付近		98,700	98,700	95,200	☆	3.7	
東彼杵町	蔵本郷字蔵本 東彼杵町役場付近		15,190	15,000	15,400	☆	△ 2.6	△ 1.3
川棚町	栄町 駅前アーケード通り付近		21,700	21,700	21,420	☆	1.3	
波佐見町	宿郷字茅地ノ原 県道沿線		17,200	17,200	17,000	☆	1.2	
小値賀町	笛吹通り中心部付近		9,380	9,310	10,570		△ 11.9	△ 0.7
佐々町	本田原免字沖田 佐々町役場前通り		36,050	36,050	35,560	☆	1.4	
新上五島町	浦桑郷字浦浜 商業地付近		17,780	17,290	18,690		△ 7.5	△ 2.8
県平均							△ 2.6	△ 0.6

(注) ○印は基準地の変更があった市町です。

☆印は市街地宅地評価法（路線価方式）を適用している市町です。