

制度の概要

固定資産の評価額

固定資産税の評価は、総務大臣が定めた固定資産評価基準に基づいて行われ、市町村長がその価格を決定し、この価格をもとに課税標準額を算定します。

ここでいう価格とは『適正な時価』とされており、この適正な時価とは正常な条件のもとにおいて成立する取引価格をいうものと解されている。

- ・ 農地以外（宅地^(※1)、山林等）

売買実例価格－不正常要因^(※2)に基づく価額＝正常売買価格＝適正な時価

- ・ 農地（田、畑）

売買実例価額－不正常要因に基づく価額＝正常売買価格

正常売買価格×農地の限界収益修正率（現行 0.55）＝適正な時価

※1 宅地については、地価公示価格、鑑定評価価格等の7割を目途とする。

※2 不正常要因…買い急ぎや売り急ぎ要素、宅地見込地としての期待要素等。

固定資産の評価替え

固定資産税は毎年度課税するものであり、毎年評価を行い課税することが本来は妥当と考えられるが、地方税法において土地及び家屋については、基準年度の課税標準額の基礎となった価格を原則3年間据え置くこととされている。

したがって、基準年度に評価替えを行い、第二年度及び第三年度は新たな評価を行わず、固定資産課税台帳に登録された基準年度の価格を据え置いている。

今回、令和6年度を基準年度として、すべての土地及び家屋について再評価を行い、評価額を決定し固定資産課税台帳に登録する（このことを「評価替え」という。）。登録された価格について、令和7年度及び令和8年度は、それぞれ第二年度及び第三年度として原則据え置かれることになる。

令和7年度、令和8年度の価格の修正等

第二年度又は第三年度において、新たに固定資産税の課税対象となった土地又は家屋、土地の地目変換、家屋の増改築などによって基準年度の価格によることが適当でない土地又は家屋については、新たに評価を行い価格を決定する。

また、上記のように新たに評価を行う事実がない場合、基準年度の価格を3年間据え置くことが原則だが、土地の価格について令和7年度、令和8年度において地価の下落があり、基準年度の価格を据え置くことが適当でないときは、価格の修正を行う。〔下落修正〕

価格調査基準日

各市町村において基準年度（3年に1回、今回は令和6年度）にすべての土地を一括して評価しなければいけないこと、市町村が評価を行った後、都道府県間及び県内市町村間の価格の調整を行わなければならないことなど、一連の事務手続きの膨大さ及びその必要性から固定資産の価格調査基準日は、基準年度の前年の1月1日（今回は令和5年1月1日）とされている。

ただし、価格調査基準日後に地価が下落している地域については、基準年度の賦課期日の半年前（今回は令和5年7月1日）までの地価下落率に基づき、評価額を修正できるとされている。〔時点修正〕

基準地価格・国県の役割

基準地は、全国的に土地評価の適正な水準を確保し、評価の均衡を図るため各市町村において、各地目それぞれ1箇所ずつ選定する。この際、田、畑、山林については生産力条件が最も上級に当たる土地を、宅地については最高価格地を選定する。

その役割は、

- (1) 総務大臣は、各都道府県ごとに指定した指定市町村^(※1)の基準地価格によって全国的に適正な価格水準を確保すること
- (2) 都道府県知事は、指定市町村の基準地価格を基に、都道府県内の全市町村の基準地価格によって、市町村相互の評価の均衡を確保すること^(※2)
- (3) 市町村長は、この基準地価格の評価の結果を市町村内のすべての田、畑、宅地及び山林の各地目において、相互の均衡を図るための基準に用いること

評価基準は、このような方法を通じて全市町村の適正な評価水準の均衡を確保する仕組みとなっている。

※1 指定市町村・・・宅地：高知市、田及び畑：四万十町、山林：仁淀川町

※2 都道府県固定資産評価審議会において、評価の均衡を確保する