

評価替えについて

家屋と土地の固定資産の評価額は、地方税法の規定により、3年ごとに見直されます。
令和6年度は評価替えの年度にあたります。

➡ 家屋の評価替えについて

家屋の評価額は、評価の対象となる家屋と同一の家屋を新築した場合において必要とされる建築費(再建築価格)に経過年数に応じた減点補正等を行うことによって求められます。

「評価替え」の年度には、評価の基準の見直しが行われ、最近の物価の変動を反映させた新しい評価額が算出されます。

新しい評価額が前年度の評価額を上回った場合は、前年度の評価額に据え置きとなります(家屋の評価額は増築等がない限り、原則として上昇しません)。

$$\begin{array}{|c|} \hline \text{令和6年度の} \\ \text{再建築費(価格)} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{建築物価} \\ \text{の変動割} \\ \hline \end{array} \text{(注)} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{経過年数に応じた減点補正} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{新しい評価額} \\ \hline \end{array}$$

(注)・・・ 令和5年に新・増築された家屋については、見直しが行われた評価の基準に基づく令和6年度の再建築費(価格)を用いて評価額が算出されます。

➡ 土地の評価替えについて

令和6年度の土地の評価替えは、宅地については地価公示価格(国土交通省が調査)・不動産鑑定価格を活用し、その7割を目途に評価の均衡化・適正化を図っています。

なお、価格調査基準日は令和5年1月1日(評価替えの年の1年前)ですが、依然として地価の下落が続いているため、それ以降に地価の下落が見られる地区については、地価調査価格(京都府が調査)等の下落状況を参考に令和5年7月1日までの半年間の下落修正措置を講じています。

また、宅地以外の農地・山林等(市街化区域除く)については、これらの土地に係る地価動向等を勘案し、前回評価替え時の価格を据え置いています。