

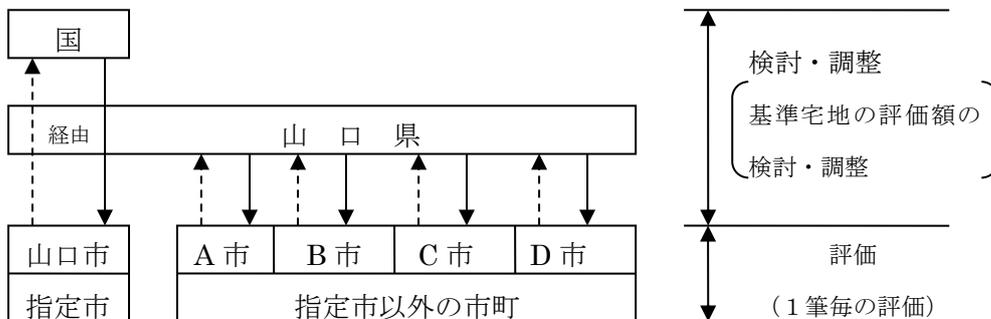
1 令和6年度土地評価の概要について

- ① 固定資産税の評価替えとは、地価等の変動に伴う固定資産の資産価値の変動に応じ、その価格を適正で均衡のとれたものに見直す制度である。3年ごとに実施し、令和6年度がこの年に当たる。
- ② 宅地の評価は、地価公示価格(*1)、鑑定評価価格(*2)等を活用し、これらの価格の7割を目途として、土地評価の均衡化・適正化を図る。
- ③ 各市町は、令和5年1月1日を価格調査基準日として、基準宅地を含む標準宅地（山口県では約5,400地点）について、鑑定評価を行った。
- ④ 各市町が評定した基準宅地の評価額（令和5年1月1日基準分及び令和5年7月1日修正分）は、各都道府県庁所在市である指定市（山口県は山口市）は国が、その他の市町村は都道府県が検討、調整することにより、市町村間の評価額の均衡を図る。
- ⑤ 各都道府県指定市の基準宅地の評価額は、国で本年9月19日に地方財政審議会固定資産評価分科会に報告され、基準宅地に係る路線価が公表されている。
- ⑥ これを受け、山口県でも山口県固定資産評価審議会において、指定市以外の県内各市町の基準宅地に係る評価額について、答申を得た上で公表する。

*1 地価公示法に基づき、不動産鑑定士（補）の鑑定評価結果を国土交通省が審査調整したもの

*2 不動産鑑定評価基準に基づき、不動産鑑定士（補）が鑑定評価したもの

（参考）固定資産評価替えの概略図



※ 報告(---▶): 地価公示価格等を活用し算定した基準宅地の評価額等の報告

通知(—▶): 検討・調整後の基準宅地の評価額の通知

2 基準宅地の評価額等について

(1) 県平均変動率の概要

基準宅地の評価額の平均変動率は、前回評価替えに比べて、市平均、町平均、県平均のすべてにおいて、マイナス幅が縮小している。

(2) 変動率の状況

① 変動率

上昇率最大：2.1%（山陽小野田市）

（理由：市役所西側国道190号沿線における、飲食店等の集積に伴う利便性の向上を反映した地価の上昇によるもの）

下落率最大：▲9.7%（周防大島町）

（理由：人口減少及び高齢化に伴う土地需要の低迷を反映した地価の下落によるもの）

② 平均変動率

市平均：▲1.5%（前回評価替え時：▲2.1%）

町平均：▲4.6%（前回評価替え時：▲5.0%）

県平均：▲2.5%（前回評価替え時：▲3.0%）

全国指定市平均：0.7%（前回評価替え時：22.2%）

※ 全国指定市については、千葉市で最大の上昇（17.9%）、神戸市で最大の下落（▲13.3%）となっている。

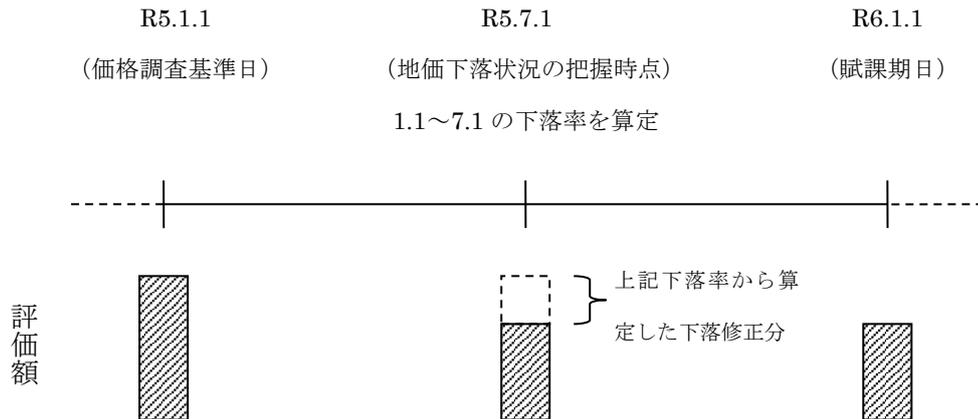
(3) 本県における傾向

下落している地点（12市町）が多いものの下落率は概ね縮小傾向にあり、横ばい（4市）、上昇（3市町）の地点も見受けられる。

上 昇	3 団体
変動なし	4 団体
下 落	12 団体

3 地価下落に対応した評価額の修正について

(1) 令和6年度評価替えは、地価の下落傾向が続いていることから、令和3年度評価替えと同様に、令和5年7月1日までの間に地価が下落したと認める場合、半年間の地価の変動率を評価額に反映させるための措置が講じられ、評価額を修正することができるかとされている。



(2) 本県では、宅地としては18団体において評価額の修正を実施する予定である。

4 路線価等の公開について

宅地評価の路線価等（市街地宅地評価法における路線価、その他の宅地評価法における標準宅地の単位地積当たり価格）の公開は、固定資産評価の適正の確保に資するとともに、納税者の固定資産税に対する理解と認識を深め、信頼確保に努めること、また、市町村間の評価の均衡化・適正化に資することから、市町村長は、次の事項を一般の閲覧に供しなければならないこととされている。

- (1) 市街地宅地評価法が適用される地域
標準宅地の位置及び路線価
- (2) その他の宅地評価法が適用される地域
標準宅地の位置及び単位地積（1㎡）当たりの価格

5 変動率の分布状況

●変動率：R6評価額/R3評価額

変動傾向	団体数	市町名
上昇	3	周南市、山陽小野田市、和木町
変動なし	4	山口市、防府市、下松市、光市
下落	12	下関市、宇部市、萩市、岩国市、長門市、柳井市 美祢市、周防大島町、上関町、田布施町、平生町 阿武町

6 基準宅地価格の変動理由等一覧

市町名	変動率 (%)	変動理由
山陽小野田市	2.1	市役所西側国道190号沿線における、飲食店等の集積に伴う利便性の向上を反映した地価の上昇によるもの
周南市	2.0	徳山駅前の再開発に伴う利便性の向上を反映した地価の上昇によるもの
和木町	1.7	和木駅に隣接した利便性の高い住宅地域であり、近隣での大規模開発の影響を反映した地価の上昇によるもの
阿武町	▲ 8.9	北浦地域の人口減少及び商業等産業の縮小による需要減退を反映した地価の下落によるもの
上関町	▲ 9.0	人口減少及び高齢化に伴う土地需要の低迷を反映した地価の下落によるもの
周防大島町	▲ 9.7	人口減少及び高齢化に伴う土地需要の低迷を反映した地価の下落によるもの

7 令和6年度評価替え今後のスケジュール

1月	総評価額の見込額を算定	.....	市町村長
2月	指定市町村の提示平均価額を算定	.....	総務大臣
2月	指定市町村以外の市町村の提示平均価額を算定	.....	県知事
3月31日	各筆の価額の決定、路線価等の閲覧	.....	市町村長
4月1日～	土地価格等縦覧帳簿及び家屋価格等縦覧帳簿の縦覧	.....	市町村長
4月～	課税明細書の送付、納税通知書の交付	.....	市町村長

8 用語解説

固定資産税とは・・・・・・・・

- 固定資産税は、資産の保有と市町村のサービスとの間に存在する受益関係に着目し、その保有の継続を前提として毎年課税される税であり、その課税客体は、土地、家屋及び償却資産である。
- 固定資産税における課税標準は、当該固定資産の価格とされ、その価格は適正な時価をいう。この価格を決定するのは各市町村長であるが、市町村間の評価の均衡化、適正化を図るため必要があるときは、国及び都道府県が調整を行うこととされている。

固定資産評価審議会とは・・・

- 県内の固定資産の評価の適正均衡を確保するため、知事の処理する固定資産の評価に関する事項について調査審議するもの（地方税法401条の2の規定を参照）

価格調査基準日とは・・・・・・・・

- 土地の評価替えに当たり、その基礎となる鑑定評価の調査となる時点、価格を把握するための事務作業の基準日
- 令和6年度評価替えに係る価格調査基準日は、令和5年1月1日とされている。

基準宅地とは・・・・・・・・

- 「市街地宅地評価法（路線価方式）」を適用している場合は、最高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、単位地積当たり価格が最高である標準宅地

標準宅地とは・・・・・・・・

- 状況類似地区ごとに主要な街路に沿接する宅地のうち、奥行、間口、形状等の状況が標準的と認められるもの

市街地宅地評価法とは・・・・・・・・

- 主として市街地的な形態を形成している地域に適用される。
- 街路ごとに、沿接する標準的な宅地の1㎡当たりの価格を表す路線価を付設し、この路線価に基づいて所定の「画地計算法」を適用して、各宅地の評点数を付設する。

その他の宅地評価法とは・・・

- 家屋の連続性が低く、主として市街地的形態を形成するに至らない地域について適用される。
- 状況類似地区ごとに標準宅地を選定し、この標準宅地の1㎡当たりの評点数を基礎とし、標準宅地とその奥行、形状等の相違する比準割合に応じて各宅地の評点数を付設する。

固定資産税の路線価とは・・・

- 市街地的な形態を形成する地域において、街路ごとに、当該街路に沿接する標準的な宅地の1㎡当たりの価格

画地計算法とは・・・・・・・・

- 土地の評価に当たり、路線価を基礎として、それぞれの土地の具体的な立地条件に応じて補正する方法

地価調査価格とは・・・・・・・・

- 都道府県知事が選定した基準地について、毎年7月1日を価格判定の基準日として、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補の鑑定評価を求め、都道府県知事が必要な調整を行って判定するもの

(参考) 令和5年基準地数…山口県395地点