

岡山県における令和6年度固定資産評価替えについて

岡山県では、令和5年11月27日に開催された岡山県固定資産評価審議会の答申を受けて、県内市町村の令和6年度固定資産評価替えにおける基準宅地価格（路線価等）が決定されました。今後、各市町村は基準宅地価格を基に各土地について評価替えを行い、令和6年3月末までに全土地の価格を決定し、固定資産課税台帳に登録されます。

固定資産税は、固定資産の価値に応じて課税する税目であるため、本来、毎年度課税対象となる資産の適正な時価を評価するのが望ましいことですが、膨大な量の固定資産について毎年度評価を行うことは実務上不可能なことや、課税コストを抑える必要もあることから、地方税法において、課税対象となる資産の評価額を3年ごとに見直すこととされています。これを「評価替え」といい、令和6年度がこの年に当たります。

令和6年度評価替えにおける基準宅地価格の変動割合は、上昇が7団体、変動なしが1団体、下落が19団体であり、変動率の県平均は-1.3%となっています。ちなみに、令和3年度の評価替えでは、上昇が6団体、変動なしが1団体、下落が20団体であり、変動率の県平均は-1.7%でした。

宅地の評価にあたっては、土地地価の均衡化・適正化を図るため、平成6年度評価替えから、地価公示価格、不動産鑑定士等による鑑定評価価格等の7割を目途とするとされており、令和6年度評価替えにおいても継続されています。

市町村は、令和6年度評価替えに向け、令和5年1月1日を価格調査基準日とし、状況が類似する地域ごとに設定した全ての標準宅地について、不動産鑑定士等による鑑定評価を行っています。

全国的に見ると、地価は回復傾向にあるものの、地価が下落している地点も多く認められることから、市町村において、価格調査基準日以降令和5年7月1日までの半年間の地価の下落率を評価額に反映させることができることとされています。

不動産の売却についても、固定資産評価の見直しと同じようなことが考えられます。ご所有不動産を売り出してから長期化している物件については、販売価格の見直しを行い、現在売り出しておらず過去に売却査定を受けた物件については、再度査定を受けて頂く等、その時々に合わせて動きが必要です。

また、年末年始は、特にポータルサイトの閲覧数が増加する時期ですので、この時期に合わせての価格改定・販売開始を強くお勧め致します。