

総務省説明資料

令和6年5月22日(水)不動産鑑定士制度推進議員連盟総会

固定資産税の概要

- 固定資産税は、シャープ勧告を契機として行われた昭和25年の地方税制度の根本的改革に伴い創設。
- 固定資産（土地、家屋及び償却資産）の保有と市町村が提供する行政サービスとの間に存在する受益関係に着目し、応益原則に基づき、資産価値に応じて、所有者に対し課税する財産税。
- どの市町村にも広く存在する固定資産を課税客体としており、税源の偏りが小さく市町村税としてふさわしい基幹税目。

区 分	固 定 資 産 税
1. 課税客体	土地、家屋及び償却資産 (土地：1億8,088万筆、家屋：5,880万棟)
2. 課税主体	全市町村（東京都23区内は東京都が課税）
3. 納税義務者	土地、家屋又は償却資産の所有者 (土地、家屋は登記簿上の所有者等を、償却資産は申告のあった所有者等を固定資産課税台帳に登録し課税) (土地：4,167万人、家屋：4,255万人、償却資産：490万人)
4. 課税標準	価格（適正な時価） ※ 土地及び家屋は3年ごとに評価替え（令和6年度が評価替え年度） ※ 償却資産は、取得価額を基礎として、経過年数に応じ、定率法（旧定率法）により償却
5. 税 率	標準税率 1.4%
6. 免税点	土地：30万円、家屋：20万円、償却資産：150万円
7. 賦課期日	当該年度の初日の属する年の1月1日
8. 税 収	9兆5,770億円（土地3兆5,600億円、家屋4兆1,578億円、償却資産1兆8,593億円）

※1 税収以外のデータは、令和5年度実績。
 ※2 固定資産税の制限税率（2.1%）は、平成16年度の改正により廃止。
 ※3 税収は令和4年度決算額。

土地の評価の仕組み

1. 固定資産評価基準（地方税法第403条第1項）

○ 市町村長は、固定資産評価基準によって、固定資産の価格を決定しなければならない。

※ 固定資産評価基準 = 地方税法第388条第1項の規定に基づき、固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続を定めたもの（総務大臣が定め、告示）

2. 固定資産評価基準による評価方法

○ 宅地・農地等地目別に売買実例価額等を基礎として、評価額を算定

・ 宅地については、地価公示価格・不動産鑑定士による鑑定評価価格等の7割を目途に評価（平成6年度評価替から導入）

（参考）標準宅地数等（令和3年度評価替え）

（単位：地点）

標準宅地数	約43万
うち 地価公示・都道府県地価調査を活用した地点	約3万4千
うち 鑑定評価対象地点数※	約39万6千

※ 鑑定評価については課税主体である市町村において個別に契約

事務連絡

令和6年1月23日

各都道府県市町村税担当課税制担当係長 様
東京都主税局固定資産評価課課長代理 様

総務省自治税務局資産評価室
土地第一係長

令和6年度地方財政対策における固定資産評価に係る鑑定委託料について

令和6年度地方財政対策においては物価高への対応として、自治体の各種委託料の増加を踏まえ、一般行政経費（単独）に300億円が計上され普通交付税の単位費用が3%程度引き上げられていますが、固定資産評価に係る鑑定委託料についても同様に措置されておりますので、参考としてお知らせいたします。

貴都道府県内市町村に対して、情報提供されるようよろしくお願いいたします。

担当 総務省自治税務局
資産評価室土地第一係 花堂
電話：03-5253-5679
E-mail：a.hanadou@soumu.go.jp

物価高への対応

令和6年1月22日開催
令和5年度全国都道府県財政課長・市町村担当課長合同会議
配布資料（抜粋）

- 学校、福祉施設、図書館、文化施設など自治体施設の光熱費の高騰や、ごみ収集、学校給食など自治体のサービス・施設管理等の委託料の増加を踏まえ、一般行政経費(単独)に700億円を計上(前年度同額)
- 資材価格等の高騰による建設事業費の上昇を踏まえ、津波浸水想定区域からの庁舎移転事業(緊急防災・減災事業債)と公立病院の新設・建替等事業(病院事業債)における建築単価の上限を引上げ

1. 自治体施設の光熱費・施設管理等の委託料の増加への対応

- ① 学校、福祉施設、図書館、文化施設など自治体施設の光熱費の高騰に対応するため、一般行政経費(単独)に400億円を計上
- ② ごみ収集、学校給食など自治体のサービス・施設管理等の委託料の増加を踏まえ、一般行政経費(単独)に300億円を計上 ※ 普通交付税の単位費用措置を3%程度引上げ

2. 庁舎・公立病院の建築単価の引上げ

- 資材価格等の高騰による建設事業費の上昇を踏まえ、以下のとおり対応する
 - ① 緊急防災・減災事業債:津波浸水想定区域からの庁舎移転事業における1㎡当たりの建築単価の上限を引上げ(42.2万円 ⇒ 46.8万円)(11%増)
 - ② 病院事業債:公立病院の新設・建替等事業における1㎡当たりの建築単価の上限を引上げ(47.0万円 ⇒ 52.0万円)(11%増)
- ※ いずれも令和5年度事業債から新単価を適用