

令和6年度固定資産税（土地）の評価替えについて —府内市町村の基準宅地に係る路線価等—

令和5年11月27日(月曜日)、令和6年度の基準地価格に係る大阪府固定資産評価審議会が開催されます。その答申(案)を受けて算出される基準宅地の路線価等の概要は以下のとおりです。

1 令和6年度の府内市町村（大阪市を含む43市町村）における基準宅地の路線価等の評価額は、

- ・ 令和5年度からの変動割合は、単純平均でプラス3.3%
- ・ 令和3年度（前回評価替え）からの3年間の変動割合は、単純平均でプラス2.2%

(注) 「基準宅地に係る路線価等」とは、基準宅地を「市街地宅地評価法」（路線価方式）により評価している場合には、当該基準宅地が沿接している街路に付設した路線価（沿接する宅地の1㎡当たりの標準的な価格）を、「その他の宅地評価法」（路線価を付設せず標準宅地に比準して評価する方法）により評価している場合には、当該基準宅地の1㎡当たりの評価額をいう。

2 路線価等の変動割合ごとに府内市町村を分類すると

(1) 令和5年度との比較

○上昇…35市町

【上昇率上位3市町村】

① 箕面市	35.4%
② 堺市	13.3%
③ 高槻市	10.2%

○下落…5市町村

【下落率上位3市町村】

① 岬町	▲5.1%
② 千早赤阪村	▲3.2%
③ 能勢町	▲1.7%

○据置…3

(2) 前回評価替え(令和3年度)との比較

○上昇…32市町

【上昇率上位3市町村】

① 箕面市	35.4%
② 堺市	13.3%
③ 高槻市	10.2%

○下落…7市町村

【下落率上位3市町村】

① 岬町	▲13.6%
② 千早赤阪村	▲10.7%
③ 大阪市	▲6.0%

○据置…4

※ 変動割合については、各市町村の最高路線価等が付設されている基準宅地（ほとんどが商業地）1ヶ所における個別の要因を含んでいるため、各市町村内の他の宅地の変動割合とは必ずしも一致しない。

※ 令和6年度以降の税負担の調整措置については、現段階においては未定である。

2 基準宅地に係る路線価等の変動割合の分布状況(大阪市を含む。)

(対 令和5年度路線価等)

変動割合	団体数	市 町 村 名
0.8倍以下のもの (▲20%以上の下落)	0	(なし)
0.8倍を超え、 0.9倍以下のもの (▲10%以上▲20% 未満の下落)	0	(なし)
0.9倍を超え、 1.0倍未満のもの (▲10%未満の下落)	5	河南町 豊能町 能勢町 千早赤阪村 岬町
1.0倍のもの (据置)	3	松原市 阪南市 太子町
1.0倍を超え、 1.1倍以下のもの (10%未満の上昇)	32	池田市 茨木市 吹田市 豊中市 枚方市 東大阪市 交野市 泉南市 寝屋川市 門真市 守口市 貝塚市 八尾市 大東市 島本町 摂津市 泉佐野市 大阪狭山市 田尻町 藤井寺市 高石市 大阪市 富田林市 河内長野市 忠岡町 和泉市 柏原市 岸和田市 泉大津市 四條畷市 羽曳野市 熊取町
1.1倍を超え、 1.2倍以下のもの (10%以上20% 未満の上昇)	2	堺市 高槻市
1.2倍を超えるもの (20%以上の上昇)	1	箕面市

計 43団体

(対 令和3年度路線価等)

変動割合	団体数	市 町 村 名
0.8倍以下のもの (▲20%以上の下落)	0	(なし)
0.8倍を超え、 0.9倍以下のもの (▲10%以上▲20% 未満の下落)	2	千早赤阪村 岬町
0.9倍を超え、 1.0倍未満のもの (▲10%未満の下落)	5	太子町 河南町 豊能町 能勢町 大阪市
1.0倍のもの (据置)	4	松原市 四條畷市 阪南市 熊取町
1.0倍を超え、 1.1倍以下のもの (10%未満の上昇)	29	池田市 茨木市 枚方市 豊中市 東大阪市 交野市 泉南市 吹田市 寝屋川市 門真市 守口市 八尾市 大東市 島本町 摂津市 大阪狭山市 田尻町 藤井寺市 高石市 富田林市 河内長野市 貝塚市 和泉市 泉佐野市 柏原市 泉大津市 羽曳野市 岸和田市 忠岡町
1.1倍を超え、 1.2倍以下のもの (10%以上20% 未満の上昇)	2	堺市 高槻市
1.2倍を超えるもの (20%以上の上昇)	1	箕面市

計 43団体

3 団体区分別の変動割合(大阪市を含む。)

(対 令和5年度路線価等)

区 分	変動割合(%)
大阪市	1.8
市平均(除大阪市)	4.5
町村平均	▲0.5
市町村平均(除大阪市)	3.3
府平均(計43団体)	3.3

(対 令和3年度路線価等)

区 分	変動割合(%)
大阪市	▲6.0
市平均(除大阪市)	4.3
町村平均	▲3.4
市町村平均(除大阪市)	2.4
府平均(計43団体)	2.2

4 過去の基準宅地に係る路線価等の平均変動割合(大阪市を含む。)

区 分	平15年度	平18年度	平21年度	平24年度	平27年度	平30年度	令3年度	令6年度
大阪府(%)	▲34.0	▲25.3	12.6	▲10.6	▲0.1	3.6	11.4	2.2
全国指定市(%)	▲31.4	▲23.2	19.4	▲15.7	▲5.5	12.7	22.2	0.7