

部長会議付議事案書（報告）

（令和5年5月8日）

報告課名 資産税課

報告者名 桐山 俊克

| | | |
|------|---|------|
| 事案名 | 令和5年度固定資産評価に使用される路線価等について | 資料 無 |
| 報告趣旨 | <p>土地に係る固定資産税賦課業務における基礎数値である固定資産税路線価は、評価替え年度の前年1月1日の土地評価額を算定し、各年度、別途算定する経年に伴う時点修正率を適用することで決定されます。</p> <p>地価公示価格、県基準地価格及び不動産鑑定によって算定された価格をもとに、令和5年度賦課業務に係る時点修正率を算出し、令和5年度の固定資産税路線価を決定しましたので、その状況及び本市の地価動向を報告するものです。</p> | |
| 概要 | <p>1 路線価格の概要</p> <p>(1) 路線価格変動状況（市内5,976路線）</p> <p>ア 下落路線数 3,071路線（51%）</p> <p>イ 変動なし路線数 2,905路線（49%）</p> <p>(2) 路線価格変動率状況</p> <p>ア 下落率最大 $\Delta 7.1\%$（南が丘団地 南が丘2丁目2-1） ※路線価格は1平方メートル当たり26,000円</p> <p>イ 市内平均変動率 $\Delta 1.0\%$</p> <p>※令和5年度は評価替え年度ではないため、価格上昇地の路線価は据え置き。</p> <p>2 土地評価額の概要</p> <p>(1) 土地評価額変動状況（市内533地点）</p> <p>ア 上昇地点数 21地点（4%）</p> <p>イ 下落地点数 453地点（85%）</p> <p>ウ 変動なし地点数 59地点（11%）</p> <p>(2) 土地評価額変動率状況</p> <p>ア 上昇率最大 3.4%（日立物流 堀山下320-2）</p> <p>イ 下落率最大 $\Delta 5.9\%$（南が丘団地 南が丘2丁目2-1）</p> <p>ウ 市内平均変動率 $\Delta 0.8\%$</p> | |

| 概要 | <p>3 県内の動向</p> <p>令和5年1月1日時点の公示地鑑定（国による鑑定）による</p> <p>(1) 工業地 傾向 ・ほぼ全ての地点が上昇（平均4.3%上昇） 要因 ・圏央道や新東名の整備の進捗に伴い、民間企業の物流拠点整備に対する需要が喚起され、県央地域の工業地区の土地取引が活発化</p> <p>(2) 住宅地、商業地 傾向 ・伊勢原市以东の市は上昇、秦野市以西の市は下落 要因 ・都心部への通勤・通学の交通利便性での優位性の有無 →東京都心40キロ圏内の地価は特に上昇しており、交通利便性の影響大</p> <p>4 本市の下落要因</p> <p>(1) 県西部他市との共通要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・人口の減少による土地の需要減 ・都心部への通勤・通学の交通利便性での優位性の欠如 <p>(2) 本市の独自要因</p> <ul style="list-style-type: none"> ・潜在的宅地となる市街化区域における生産緑地（農地）の割合が高いことによる、宅地の供給過多 ・秦野駅南口における不十分な利活用 ・小田急線4駅周辺の商業系用途地域において住宅が混在しているため、用途地域に沿った利用が行われている土地と比較すると価格の面で不利 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------|---|-------|-------|-------|-------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|------|-------|-------|-------|-------|-------|------|-------|-------|-------|-------|-------|------|------|------|------|------|------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|
| 経過 | <p>1 直近5年間の本市路線価格の変動推移</p> <table border="1" data-bbox="395 1417 1358 1843"> <thead> <tr> <th>用途地区</th> <th>H31変動</th> <th>R2変動</th> <th>R3変動</th> <th>R4変動</th> <th>R5変動</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>普通商業</td> <td>△2.0%</td> <td>△1.7%</td> <td>△2.1%</td> <td>△1.8%</td> <td>△1.1%</td> </tr> <tr> <td>併用住宅</td> <td>△1.9%</td> <td>△1.7%</td> <td>△1.8%</td> <td>△1.7%</td> <td>△1.0%</td> </tr> <tr> <td>普通住宅</td> <td>△2.3%</td> <td>△2.2%</td> <td>△2.1%</td> <td>△1.9%</td> <td>△1.1%</td> </tr> <tr> <td>中小工場</td> <td>0.0%</td> <td>0.0%</td> <td>1.9%</td> <td>0.0%</td> <td>0.0%</td> </tr> <tr> <td>集落・散在</td> <td>△3.2%</td> <td>△2.3%</td> <td>△2.3%</td> <td>△0.3%</td> <td>△0.2%</td> </tr> <tr> <td>全 域</td> <td>△2.3%</td> <td>△2.0%</td> <td>△1.9%</td> <td>△1.8%</td> <td>△1.0%</td> </tr> </tbody> </table> | 用途地区 | H31変動 | R2変動 | R3変動 | R4変動 | R5変動 | 普通商業 | △2.0% | △1.7% | △2.1% | △1.8% | △1.1% | 併用住宅 | △1.9% | △1.7% | △1.8% | △1.7% | △1.0% | 普通住宅 | △2.3% | △2.2% | △2.1% | △1.9% | △1.1% | 中小工場 | 0.0% | 0.0% | 1.9% | 0.0% | 0.0% | 集落・散在 | △3.2% | △2.3% | △2.3% | △0.3% | △0.2% | 全 域 | △2.3% | △2.0% | △1.9% | △1.8% | △1.0% |
| 用途地区 | H31変動 | R2変動 | R3変動 | R4変動 | R5変動 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 普通商業 | △2.0% | △1.7% | △2.1% | △1.8% | △1.1% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 併用住宅 | △1.9% | △1.7% | △1.8% | △1.7% | △1.0% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 普通住宅 | △2.3% | △2.2% | △2.1% | △1.9% | △1.1% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 中小工場 | 0.0% | 0.0% | 1.9% | 0.0% | 0.0% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 集落・散在 | △3.2% | △2.3% | △2.3% | △0.3% | △0.2% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 全 域 | △2.3% | △2.0% | △1.9% | △1.8% | △1.0% | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

2 直近5年間の近隣市地価公示の変動推移

| 市町村名 | 用途 | H31変動 | R2変動 | R3変動 | R4変動 | R5変動 |
|------|-----|-------|-------|-------|-------|-------|
| 厚木市 | 住宅地 | △0.8% | △0.5% | △0.5% | 0.4% | 1.7% |
| | 商業地 | 1.0% | 2.6% | 0.7% | 2.2% | 4.5% |
| | 工業地 | 3.2% | 3.1% | 2.8% | 4.8% | 8.8% |
| | 全用途 | 0.1% | 0.5% | 0.1% | 1.3% | 3.1% |
| 伊勢原市 | 住宅地 | △0.7% | △0.3% | △0.6% | 0.3% | 1.2% |
| | 商業地 | 2.0% | 2.2% | 0.9% | 1.2% | 3.1% |
| | 工業地 | 5.5% | 5.7% | 5.4% | 5.1% | 10.6% |
| | 全用途 | 0.2% | 0.6% | 0.0% | 0.7% | 2.0% |
| 小田原市 | 住宅地 | △1.9% | △1.7% | △1.9% | △1.4% | △0.5% |
| | 商業地 | △0.6% | △0.5% | △0.9% | △0.7% | 0.1% |
| | 工業地 | 0.0% | 0.9% | 0.7% | 1.0% | 1.6% |
| | 全用途 | △1.4% | △1.2% | △1.5% | △1.1% | △0.2% |
| 秦野市 | 住宅地 | △2.4% | △2.1% | △2.1% | △1.6% | △0.8% |
| | 商業地 | △1.4% | △1.1% | △1.2% | △1.2% | △0.6% |
| | 工業地 | 1.0% | 2.0% | 0.9% | 1.5% | 2.7% |
| | 全用途 | △2.0% | △1.7% | △1.8% | △1.4% | △0.6% |