

部長会議付議事案書（報告）

（令和4年5月2日）

提案課名 資産税課

報告者名 入野 義郎

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------|--|------|---------|------|---------|-------|-----------|-----|---------|-----------|---------|-----------|-----------|-----------|---------|---------|-----------|---------|---------|-----------|-----------|-----------|
| 事案名 | 令和4年度固定資産評価に使用される路線価等について | 資料 有 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 提案趣旨 | 令和4年3月に決定した、土地に係る令和4年度固定資産税の賦課に使用される固定資産税路線価及び本市の地価動向を報告するものです。 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| 概要 | <p>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当初算定した土地評価額に適用することで決定します。</p> <p>令和4年3月に、公示地価や県基準地価格及び不動産鑑定をもとに、令和2年7月1日から令和3年7月1日までの1年間の時点修正率を鑑定し、令和4年度賦課に使用される路線価を決定しました。</p> <p>市内533地点を鑑定評価し、鑑定を元に各路線価を算定、路線価に土地個別の補正を加えて評価額を算出します。この評価額から課税標準額を算定し、課税標準額に税率1.4%を乗じた額が固定資産税額となります。</p> <p>今回決定した令和4年度の路線価の概要及び地価動向は以下のとおりです。</p> <p>1 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> <table data-bbox="376 1245 852 1397"> <tr> <td>ア 上昇地点数</td> <td>21地点</td> </tr> <tr> <td>イ 下落地点数</td> <td>509地点</td> </tr> <tr> <td>ウ 変動なし地点数</td> <td>3地点</td> </tr> </table> <p>(2) 土地評価額変動率状況</p> <table data-bbox="376 1469 1027 1621"> <tr> <td>ア 上昇率最大</td> <td>+2.4パーセント</td> </tr> <tr> <td>イ 下落率最大</td> <td>-8.2パーセント</td> </tr> <tr> <td>ウ 市内平均変動率</td> <td>-1.4パーセント</td> </tr> </table> <p>2 路線価額の概要</p> <p>(1) 路線価額変動状況（市内5,958路線）</p> <table data-bbox="376 1756 948 1845"> <tr> <td>ア 下落路線数</td> <td>4,774路線</td> </tr> <tr> <td>イ 変動なし路線数</td> <td>1,184路線</td> </tr> </table> <p>(2) 路線価額変動率状況</p> <table data-bbox="376 1917 995 2009"> <tr> <td>ア 下落率最大</td> <td>-6.7パーセント</td> </tr> <tr> <td>イ 市内平均変動率</td> <td>-1.8パーセント</td> </tr> </table> | | ア 上昇地点数 | 21地点 | イ 下落地点数 | 509地点 | ウ 変動なし地点数 | 3地点 | ア 上昇率最大 | +2.4パーセント | イ 下落率最大 | -8.2パーセント | ウ 市内平均変動率 | -1.4パーセント | ア 下落路線数 | 4,774路線 | イ 変動なし路線数 | 1,184路線 | ア 下落率最大 | -6.7パーセント | イ 市内平均変動率 | -1.8パーセント |
| ア 上昇地点数 | 21地点 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| イ 下落地点数 | 509地点 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ウ 変動なし地点数 | 3地点 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ア 上昇率最大 | +2.4パーセント | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| イ 下落率最大 | -8.2パーセント | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ウ 市内平均変動率 | -1.4パーセント | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ア 下落路線数 | 4,774路線 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| イ 変動なし路線数 | 1,184路線 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| ア 下落率最大 | -6.7パーセント | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| イ 市内平均変動率 | -1.8パーセント | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

※令和4年度は評価替え年度ではないので、価格上昇地の路線価は据え置きとなります。

3 固定資産税額の概要

分合筆や建物の取り壊し等、土地個別の異動がなければ、税額の変動は概ね路線価の変動に準じます。しかし、令和3年度は評価替え年度でしたが、コロナ禍における特例により、価格上昇地は令和2年度の課税標準額を据え置いたことから、令和4年度は時点修正上下落しているにも関わらず、税額上昇が生じることとなります。

秦野市内における前年からの税額上昇地点は以下の5地点です。

- (1) 中小工場地区全域
- (2) 桜町1丁目1470-19付近（秦野市役所周辺）
- (3) 寿町2182-6付近（イオン南側）
- (4) 元町2929-26付近（イオン南東）
- (5) 鶴巻温泉駅ロータリー

4 近隣市の動向

令和4年1月1日時点の公示地鑑定（国による鑑定）によると、県内の工業地はほぼ全てが増加傾向（平均2.6%増）にあります。

住宅地、商業地に関しては、伊勢原市以东の市は微増傾向、秦野市以西の市は下落傾向にあります。

概要

直近5年間の路線価格の変動推移

| 地区名 | H30変動 | H31変動 | R2変動 | R3変動 | R4変動 |
|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 全 域 | -2.4% | -2.3% | -2.0% | -1.9% | -1.8% |
| 普通商業 | -1.9% | -2.0% | -1.7% | -2.1% | -1.8% |
| 併用住宅 | -2.0% | -1.9% | -1.7% | -1.8% | -1.7% |
| 普通住宅 | -2.2% | -2.3% | -2.2% | -2.1% | -1.9% |
| 中小工場 | 2.6% | 0.0% | 0.0% | 1.9% | 0.0% |
| 集落・散在 | -4.7% | -3.2% | -2.3% | -2.3% | -0.3% |

経過

価格の下がり幅は減少傾向にありますが、中小工場地区を除き、市内全域において下落傾向が続いています。

中小工場地区の上昇傾向については、圏央道や新東名の整備の進捗、民間企業の物流拠点整備に対する需要増等を反映し、県央地域における工業地区の土地取引が活発になっていることが要因と考えられます。

【参考1】令和4年度時点修正鑑定結果

(地点数：市内533地点)

単位：地点

| 地区 用途地域 | 変動 | 本町 | 南 | 東 | 北 | 大根 | 西 | 上 | 全域 |
|------------|----|----|----|----|----|-----|-----|----|-----|
| 普通商業 | 上昇 | 0 | 0 | / | / | 0 | 0 | / | 0 |
| | 据置 | 0 | 0 | / | / | 0 | 0 | / | 0 |
| | 下落 | 22 | 13 | / | / | 13 | 13 | / | 61 |
| 併用住宅 | 上昇 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 据置 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 下落 | 32 | 19 | 5 | 3 | 10 | 20 | 2 | 91 |
| 普通住宅 | 上昇 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 据置 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 |
| | 下落 | 43 | 53 | 24 | 16 | 67 | 54 | 4 | 261 |
| 中小工場 | 上昇 | 7 | 3 | / | 5 | / | 6 | / | 21 |
| | 据置 | 0 | 0 | / | 0 | / | 0 | / | 0 |
| | 下落 | 0 | 0 | / | 0 | / | 0 | / | 0 |
| 集落・散在 | 上昇 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 据置 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| | 下落 | 7 | 6 | 23 | 16 | 10 | 21 | 13 | 96 |
| 全 域 | 上昇 | 7 | 3 | 0 | 5 | 0 | 6 | 0 | 21 |
| | 据置 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 3 |
| | 下落 | 14 | 91 | 52 | 35 | 100 | 108 | 19 | 509 |

(変動率)

・市内時点修正率集計結果

| 用途地区 | 地点数 | 修正率 | | | 下落/上昇率 |
|-------|-----|--------|--------|--------|--------|
| | | 平均 | 最大 | 最小 | 平均 |
| 全 域 | 533 | 98.6% | 102.4% | 91.8% | -1.4% |
| 普通商業 | 61 | 98.3% | 99.5% | 96.9% | -1.7% |
| 併用住宅 | 91 | 98.6% | 99.2% | 96.9% | -1.4% |
| 普通住宅 | 264 | 98.2% | 100.0% | 91.8% | -1.8% |
| 中小工場 | 21 | 101.8% | 102.4% | 100.8% | 1.8% |
| 集落・散在 | 96 | 98.7% | 99.7% | 97.9% | -1.3% |

・地区別平均修正率の変動

| 地区 用途地域 | 本町 | 南 | 東 | 北 | 大根 | 西 | 上 | 全域 |
|------------|--------|--------|-------|--------|-------|--------|-------|--------|
| 普通商業 | 98.1% | 98.5% | - | - | 98.1% | 98.4% | - | 98.3% |
| 併用住宅 | 98.9% | 98.6% | 99.0% | 97.8% | 97.9% | 98.3% | 98.9% | 98.6% |
| 普通住宅 | 98.8% | 98.4% | 97.5% | 98.0% | 98.0% | 98.3% | 98.5% | 98.2% |
| 中小工場 | 102.0% | 100.9% | - | 102.1% | - | 101.8% | - | 101.8% |
| 集落・散在 | 98.4% | 98.5% | 98.3% | 99.0% | 98.0% | 99.0% | 99.2% | 98.7% |
| 全 域 | 98.9% | 98.6% | 98.0% | 98.9% | 98.0% | 98.6% | 99.0% | 98.6% |

【参考2】令和4年度路線価格（土地評価単価）

（地点数：市内5，958路線）

単位：路線

| 地区 用途地域 | 変動 | 本町 | 南 | 東 | 北 | 大根 | 西 | 上 | 合計 |
|------------|----|-----|------|-----|-----|------|------|----|------|
| 普通商業 | 据置 | 1 | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 6 |
| | 下落 | 32 | 19 | 0 | 0 | 39 | 38 | 0 | 128 |
| 併用住宅 | 据置 | 0 | 0 | 3 | 0 | 0 | 0 | 5 | 8 |
| | 下落 | 72 | 68 | 12 | 6 | 55 | 67 | 2 | 282 |
| 普通住宅 | 据置 | 170 | 81 | 16 | 178 | 60 | 372 | 28 | 905 |
| | 下落 | 490 | 964 | 459 | 245 | 1203 | 981 | 9 | 4351 |
| 中小工場 | 据置 | 37 | 18 | 0 | 31 | 0 | 25 | 0 | 111 |
| | 下落 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| 集落・散在 | 据置 | 11 | 9 | 41 | 36 | 6 | 28 | 23 | 154 |
| | 下落 | 1 | 0 | 1 | 1 | 8 | 1 | 1 | 13 |
| 全 域 | 据置 | 219 | 113 | 60 | 245 | 66 | 425 | 56 | 1184 |
| | 下落 | 595 | 1051 | 472 | 252 | 1305 | 1087 | 12 | 4774 |

（変動率）

・地区別平均変動率

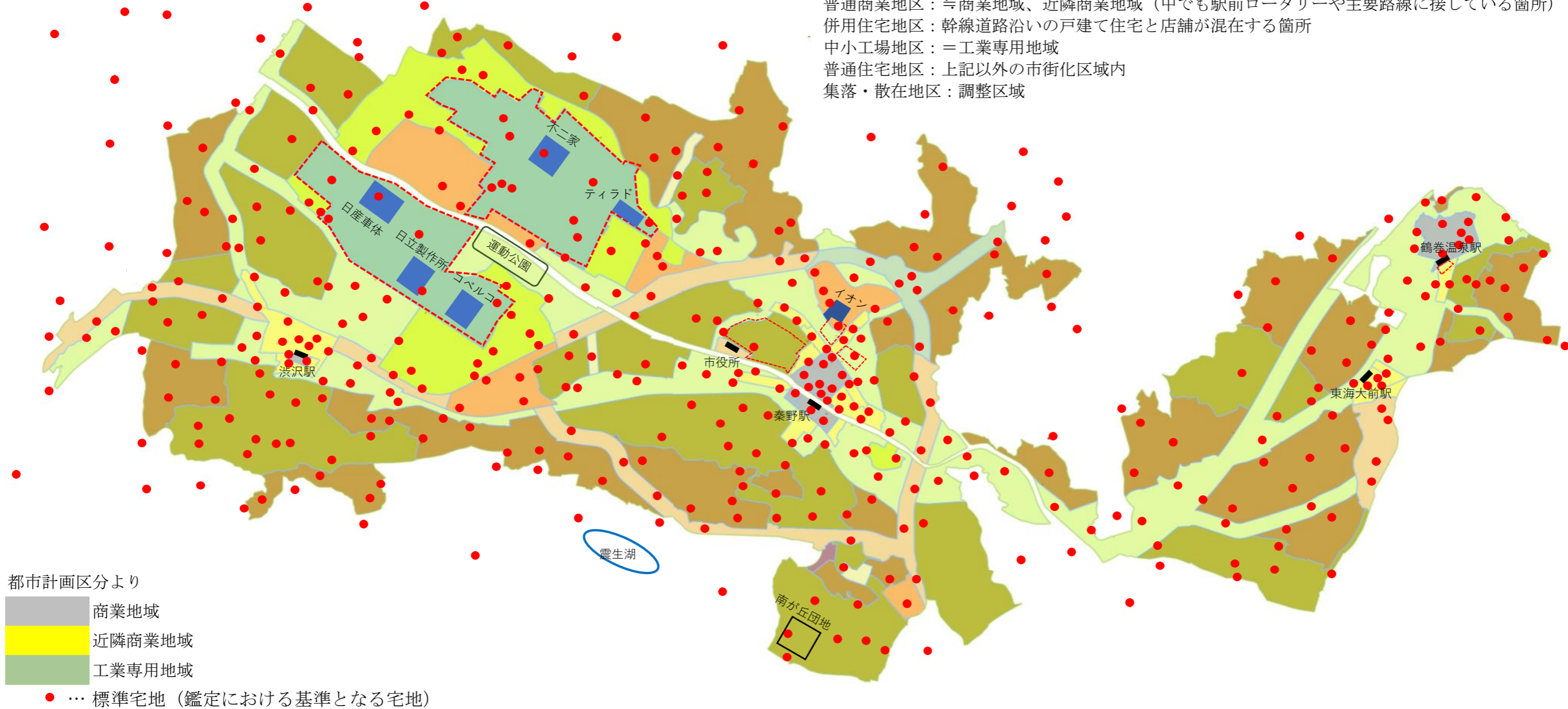
| 地区 用途地域 | 本町 | 南 | 東 | 北 | 大根 | 西 | 上 | 全域 |
|------------|-------|-------|-------|--------|-------|--------|-------|-------|
| 普通商業 | -1.8% | -1.4% | - | - | -2.0% | -1.8% | - | -1.8% |
| 併用住宅 | -1.6% | -1.5% | -1.3% | -2.2% | -1.9% | -2.2% | -0.6% | -1.7% |
| 普通住宅 | -1.5% | -2.0% | -2.8% | -1.5% | -2.2% | -1.6% | -0.6% | -1.9% |
| 中小工場 | 0.0% | 0.0% | - | 0.0% | - | 0.0% | - | 0.0% |
| 集落・散在 | -0.4% | 0.0% | -0.1% | -0.03% | -2.5% | -0.04% | -0.2% | -0.3% |
| 全 域 | -1.4% | -1.9% | -2.6% | -1.3% | -2.2% | -1.6% | -0.5% | -1.8% |

（路線価額（宅地）最高地点・最低地点）

- ・最高地点 160,000円（秦野駅前北口ロータリー）
- ・最低地点 23,000円（菖蒲田頭橋付近）

固定資産税額の概要

秦野市の宅地評価法における用途地区の区分は以下のとおりです。
 普通商業地区：≒商業地域、近隣商業地域（中でも駅前ロータリーや主要路線に接している箇所）
 併用住宅地区：幹線道路沿いの戸建て住宅と店舗が混在する箇所
 中小工場地区：=工業専用地域
 普通住宅地区：上記以外の市街化区域内
 集落・散在地区：調整区域



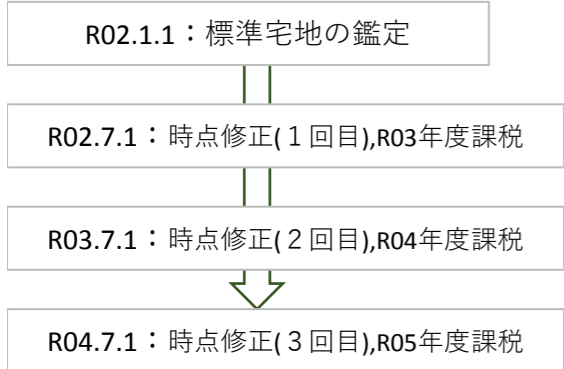
都市計画区分より

- 商業地域
- 近隣商業地域
- 工業専用地域

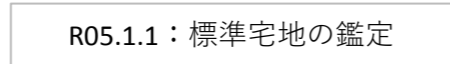
● … 標準宅地（鑑定における基準となる宅地）

鑑定の流れ

R03年度評価替え



R06年度評価替え



 …前年比較で税額が上昇する箇所

令和3年度はコロナ禍における特例により、価格上昇地は令和2年度の課税標準額を据え置いています。本来令和3年度で税額が上昇すべき土地が据え置かれることとなった結果、令和4年度は時点修正上下落しているにもかかわらず、価格上昇が生じることとなります。

秦野市内における前年からの税額上昇地は以下の5地点です。

1. 中小工場地区：全域で価格上昇傾向
2. 桜町1丁目1470-19（秦野市役所周辺）：公示地選定替に伴う価格上昇のため
3. 寿町2182-6（イオン南側）：近隣との価格均衡を考慮した鑑定結果による
4. 元町2929-69（イオン南東）：県基準値選定替に伴う価格上昇
5. 鶴巻温泉駅ロータリー：整備完了による価格上昇