

部長会議付議事案書（報告）

（令和6年5月10日）

報告課名 資産税課

報告者名 桐山 俊克

事案名	令和6年度固定資産評価替え等の概要及び地価動向について	資料 無
報告趣旨	固定資産税（土地・家屋）については、3年に1度の基準年度に総務大臣が定めた「固定資産評価基準」に基づき、価格の変化を反映する「評価替え」を行っており、令和6年度を基準年度とする評価替えを行いましたので、その概要等を報告するものです。	
概要	1 評価替え等の概要 【土地】 税額を算出する際の基礎となる固定資産税路線価について、令和5年1月1日の土地評価額を基に見直し (1) 土地評価額の動向 ア 土地評価額変動状況（市内516地点）（前年度：533地点） 上昇 183地点（35%）（前年度：21地点 4%） 下落 278地点（54%）（前年度：453地点 85%） 変動なし 55地点（11%）（前年度：59地点 11%） イ 土地評価額変動率状況 上昇率最大 10.1%（中小工場 平沢182-2 53,200円/㎡） 下落率最大 △8.2%（普通住宅 渋沢二丁目1005-3 77,500円/㎡） 平均変動率 △0.2% (2) 路線価格の動向 ア 路線価格変動状況（市内5,912路線）（前年度：5,976路線） 上昇 1,851路線（31%）（前年度：111路線 2%） 下落 1,762路線（30%）（前年度：3,071路線 51%） 変動なし 2,299路線（39%）（前年度：2,794路線 47%） イ 路線価格変動率状況（市街化区域、状況類似地域の見直しを含まない） 上昇率最大 13.3%（中小工場 曾屋500-1 34,000円/㎡） 下落率最大 △9.4%（普通住宅 渋沢二丁目1015-15 48,000円/㎡） 平均変動率 0.0%	

【家屋】

税額を算出する際の基礎となる再建築費評点数について、前回の評価替え（令和3年度）以降の建築物価等を勘案し、令和4年7月現在の東京都（特別区の区域）における建築物価水準を基に見直し

(1) 新築・滅失家屋の動向（令和5年中）（）内は令和4年数値

木造			非木造		
家屋用途	新築	滅失	家屋用途	新築	滅失
戸建住宅	585(612)	304(254)	住宅・アパート	43(82)	23(24)
共同住宅	18(21)	14(26)	店舗・事務所等	13(7)	13(7)
店舗・事務所等	10(4)	30(14)	工場等	18(16)	12(22)
その他	5(6)	107(61)	その他	6(4)	24(10)
合計	618(643)	455(355)	合計	80(109)	72(63)

(2) 既存家屋の動向

	木造	非木造
減価償却中	16,135(28%)	25,606(81%)
うち評価替で減額	14,870	17,278
うち評価替で据置	1,265	8,328
減価償却済	41,141(72%)	6,014(19%)
合計	57,276	31,620

【償却資産】

税額を算出する際の基礎となる資産の取得価格の動向（令和5年中）

新規 29,087百万円（前年度比 1.9%増）

減少 13,244百万円（前年度比 57.5%減）

2 県内の地価動向

令和6年1月1日時点の公示地鑑定（国による鑑定）による

(1) 工業地

傾向 ・全ての地点が上昇し、上昇率も拡大（平均5.9%上昇）

要因 ・さがみ縦貫道路や新東名の延伸に伴い、周辺工業地の地価が継続して上昇するとともに、高速交通道路網への近接性が劣る地域でも値頃感から地価が上昇

