

新潟市の土地／家屋のすがた

～平成31年度 固定資産税データから～

【この資料について】

固定資産税データの分析結果をホームページなどで公開することにより、市民の皆さまには固定資産税の状況と納税の重要性を伝えるツールとして、また、市役所各部署には、活力あるまちづくりの「効果的な戦略」を立てるための基礎資料としてご利用ください。

令和2年5月
財務部資産評価課

新潟市の土地／家屋 ～平成31年度 固定資産税データから～

目次

▶ 1. 固定資産税の税収について

- ・ 【補足】 土地の地価下落について / 家屋の経年減価について

▶ 2. 土地編

- ・ 2－1. 政令市間の比較（地積・地目別）
- ・ 2－2. 各区の状況（地積・地目別・用途別）
- ・ 2－3. 年度推移

▶ 3. 家屋編

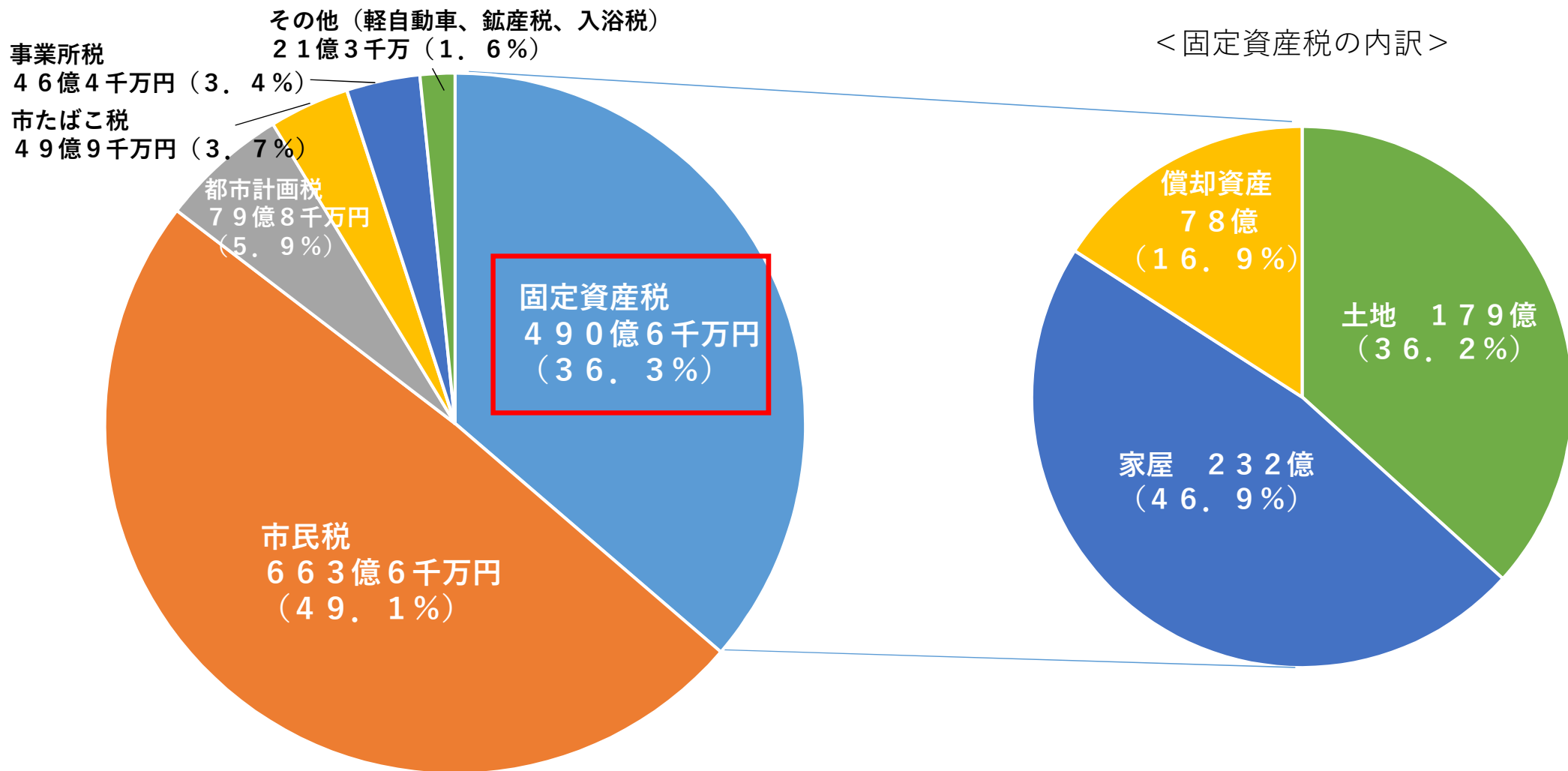
- ・ 3－1. 政令市間の比較（構造別・用途別）
- ・ 3－2. 各区の状況（構造別・用途別・構成比）
- ・ 3－3. 年度推移（新增築家屋・滅失家屋）

【本資料について】

- ・ 原則として平成31年度のデータを中心に作成してあります。（平成31年1月1日時点）
- ・ その上で、データの推移を示すため必要なものについては過去にさかのぼり作成してあります。（毎年1月1日時点）
- ・ 数字の単位未満の端数処理の関係で、総数と内訳の計が一致しない場合もあります。
- ・ 本資料について疑義があるとき又は、詳細な資料を必要とされるときは、財務部資産評価課までご連絡ください。

1. 固定資産税の税収について

■ 固定資産税は、市の歳入（H31年度予算 約3,922億円）のうち、市税（約1,351億円）の中でも、36.3%を占め、福祉、救急、ごみ収集等基礎的な行政サービスを支える基幹税目として、重要な役割を果たしている。



市税 (H31年度予算) 1,351億3,437万円

【データ元】市税のしおり

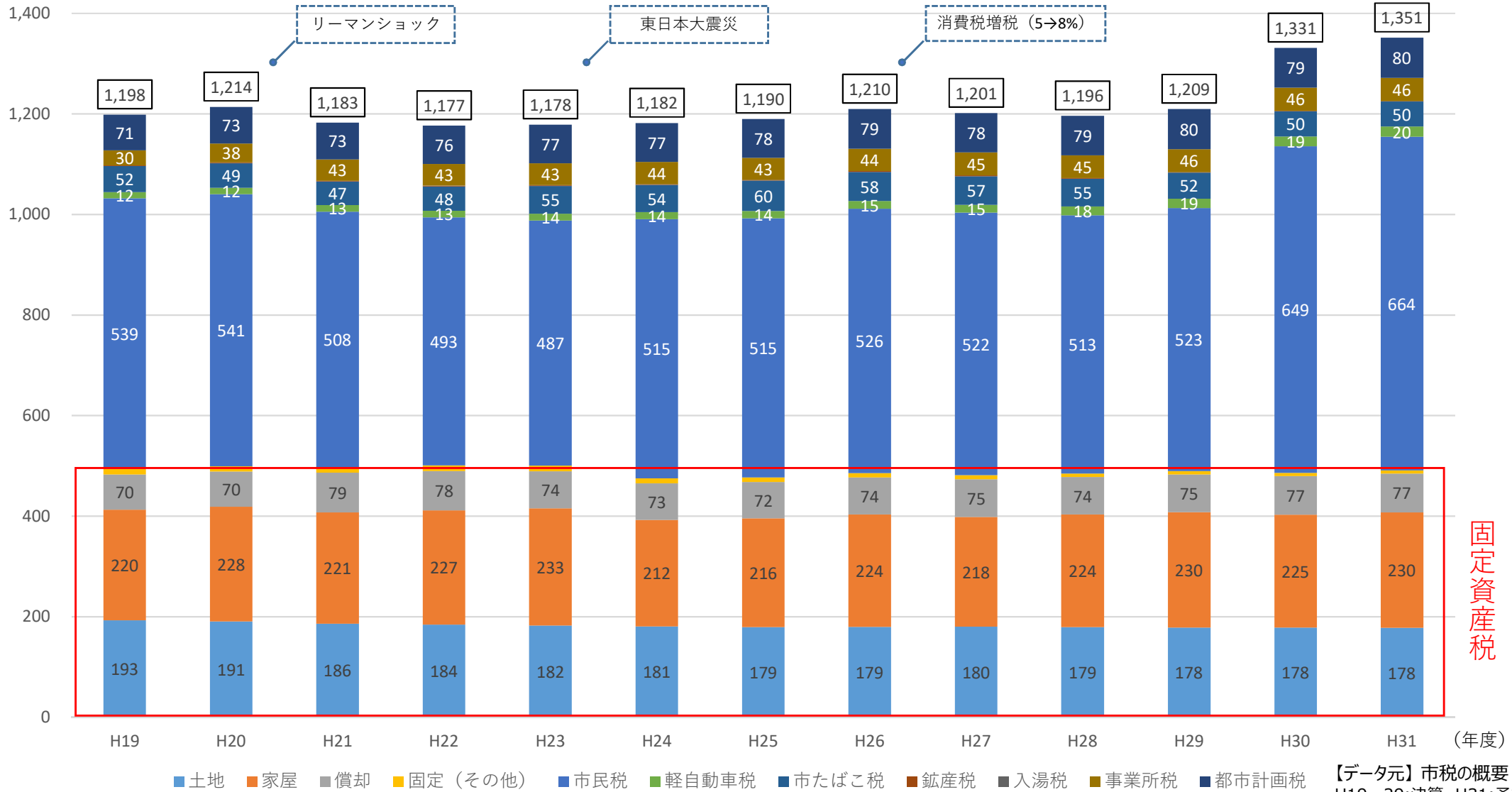
H31予算資料

1. 固定資産税の税収について（年度の推移①）

■ 固定資産税は変動が少なく、安定的な税目である。

< 市税の推移 >

(単位：億円)

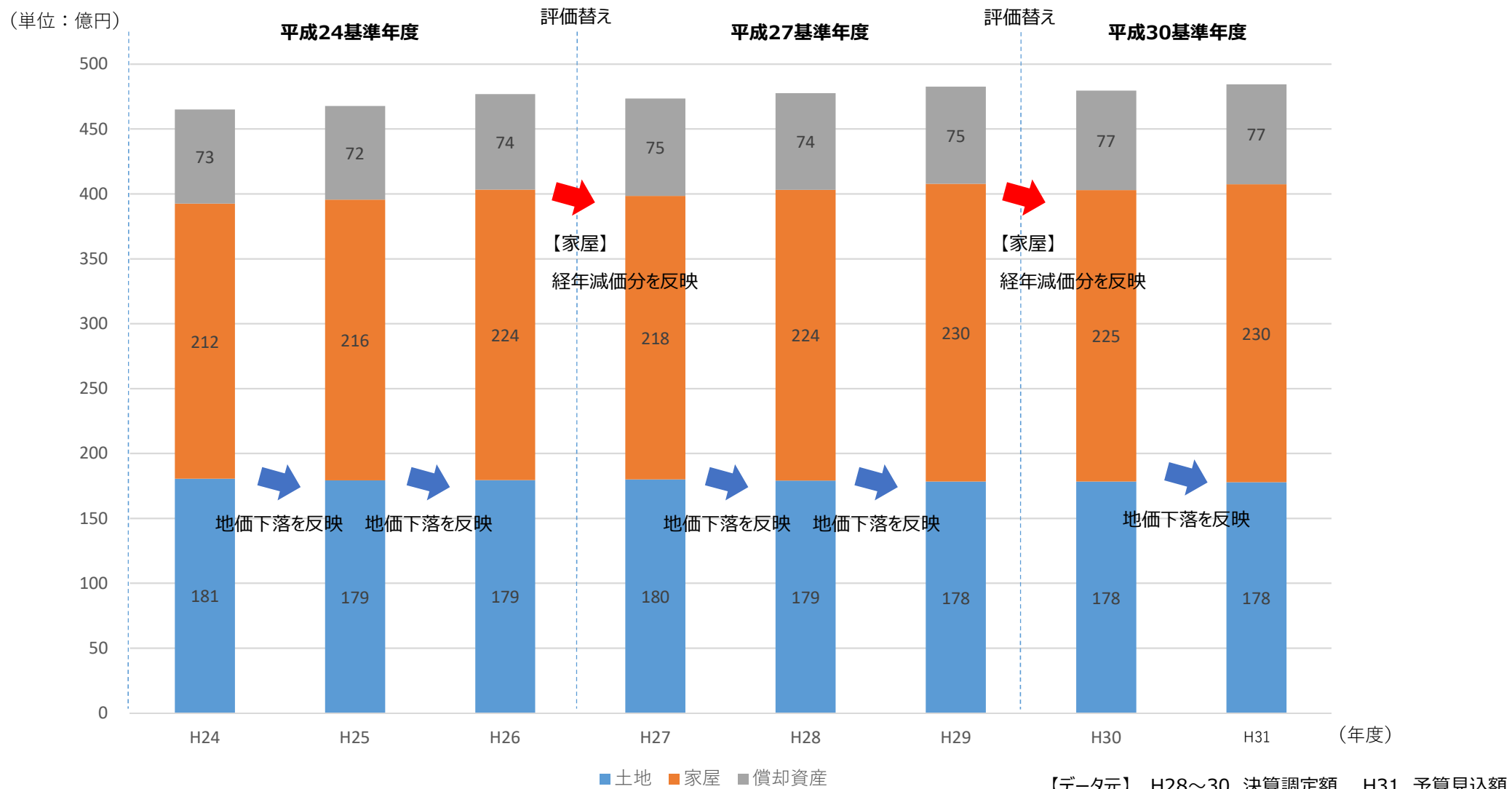


固定資産税

【データ元】市税の概要
H19~29:決算 H31:予算

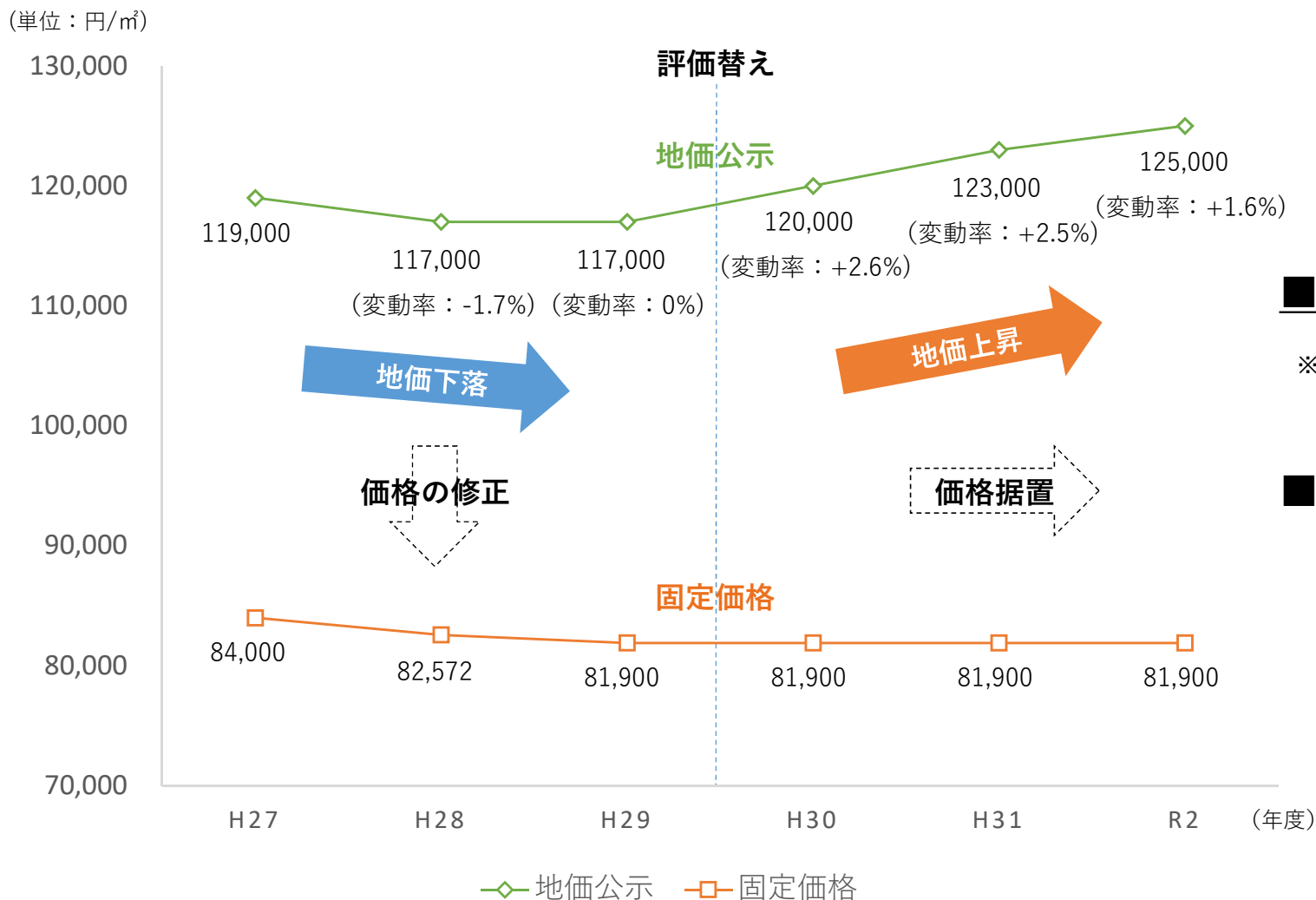
1. 固定資産税の税収について（年度の推移②）

- 土地と家屋については、原則として3年間価格を据え置くことになっているが、土地については地価の下落が認められ、価格を据え置くことが適当でないときは、価格の修正を行う。



【補足】土地の地価下落について

■ 近年、新潟市内の地価は上昇傾向にあるが、固定資産税は3年ごとに行われる評価替えまで原則として価格を据え置く制度になっているため、地価上昇分が税収にすぐに反映されるわけではない。地価が下落している箇所については、価格の修正を行っているためその分が減収となる。



■ 原則、3年間価格を据え置く

※基準年度内に、地価の上昇があったとしても価格は据置

■ ただし、地価の下落があり価格を据え置くことが適当でないときは、価格の修正を行う

(参考) 地価公示と固定価格の推移

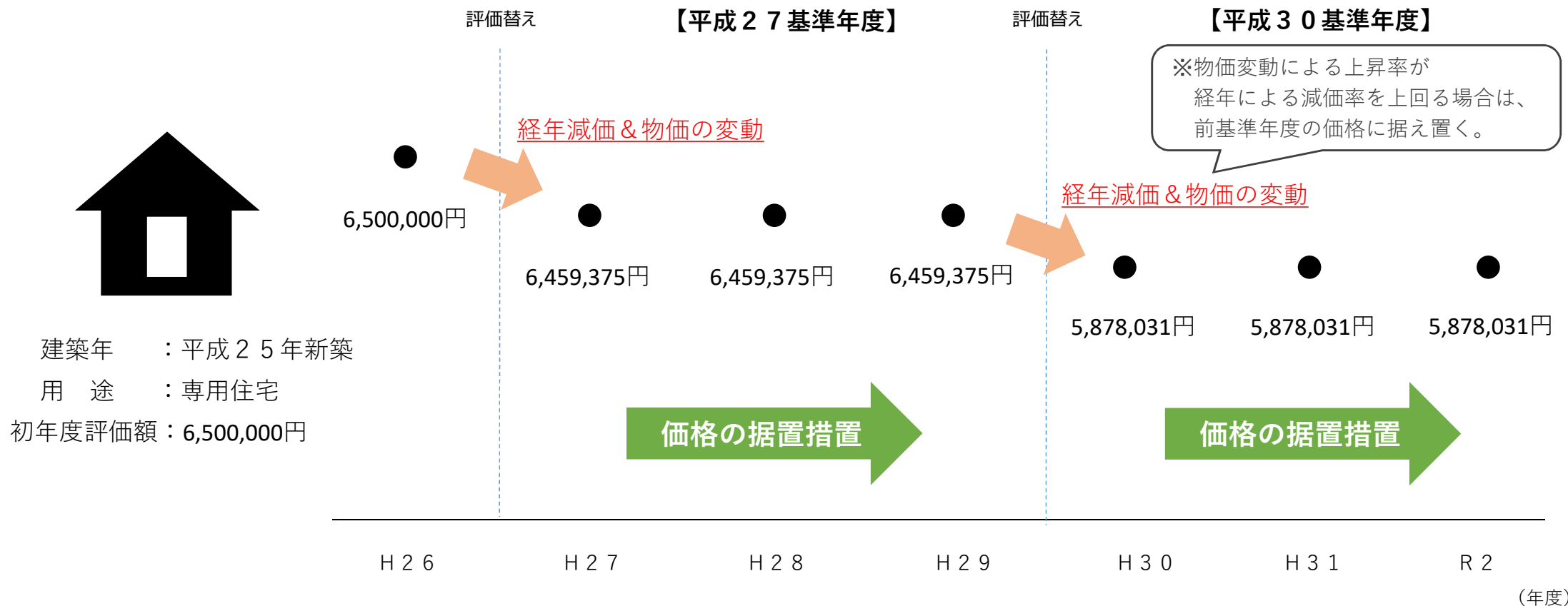
標準地番号：中央-14

標準地所在：新潟市中央区鏡1丁目

※毎年1月1日時点の価格

【補足】家屋の経年減価について

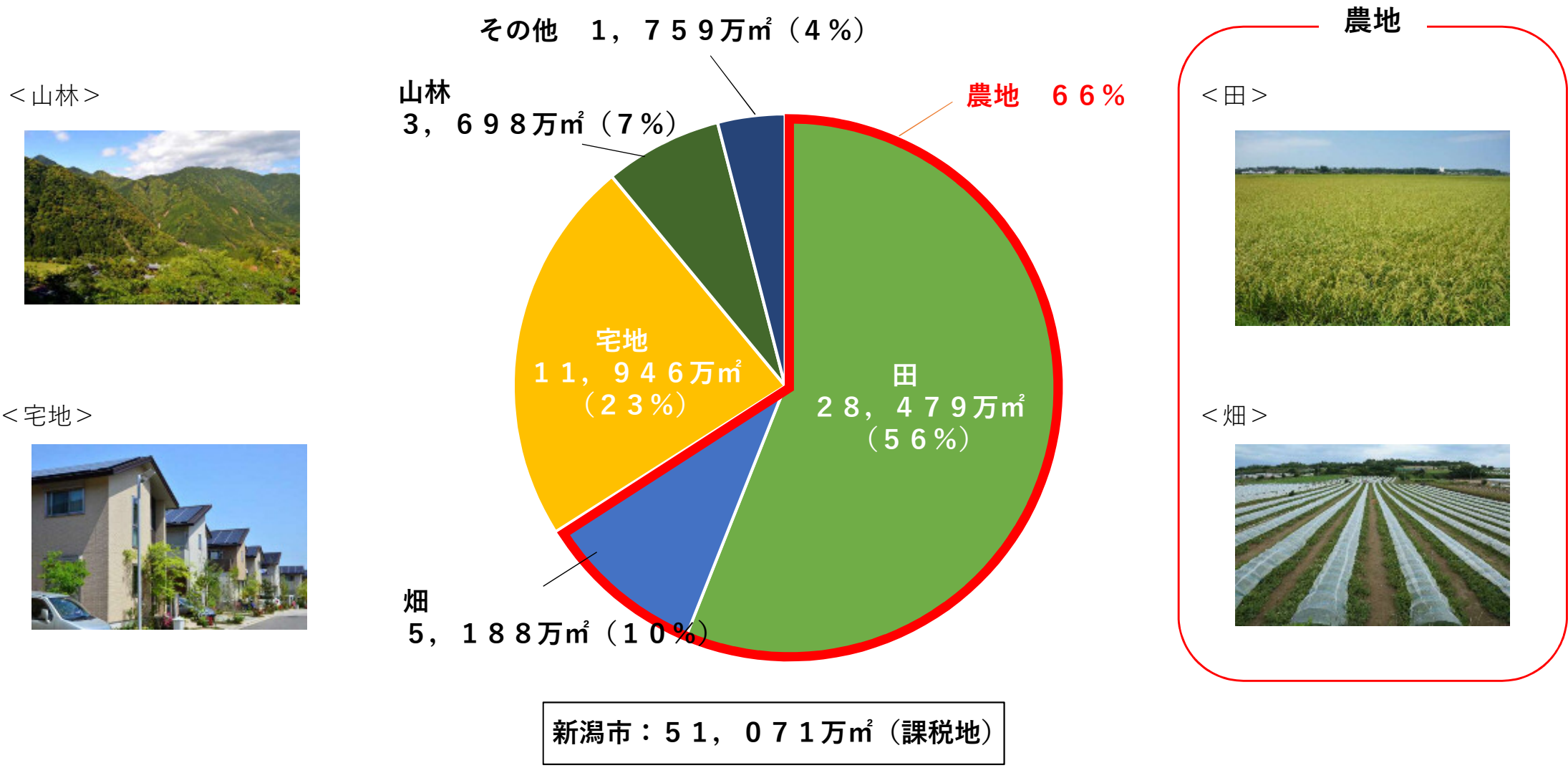
- 経年による家屋の減価を考慮して、3年ごとに価格の見直しを行っている。
この際、経年による減価に加え、物価による価格の変動も考慮するため、物価が上昇するときには、計算上、評価替え前よりも評価替え後の方が価格が高くなるときがあり、その際は、前基準年度の価格に据え置くこととしている。
また、経年による減価には下限が定められており、一定の年数が経過し、その減価率が下限に達した場合は、それ以降、価格は変わらないこととなる。



2. 土地編

2. 土地編（地積・全市） ※課税地のみ

■ 地積で見ると、全体の66%を農地（田・畑）、23%を宅地が占めている。



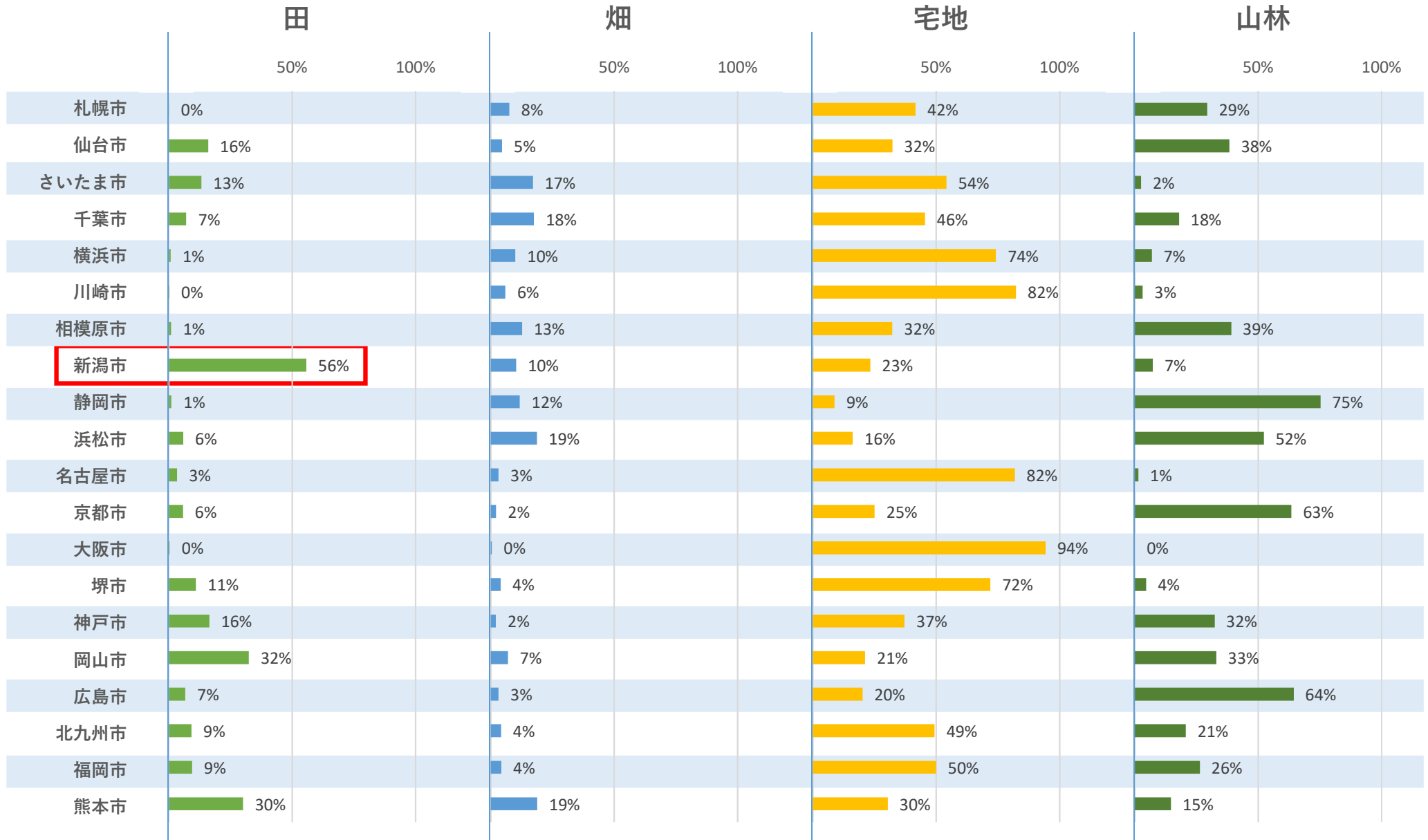
2-1. 政令市間の比較（地目別・割合）

※課税地のみ

■ 他政令市と比較すると、田の割合が突出して多い。

全地積に対する各地目の割合

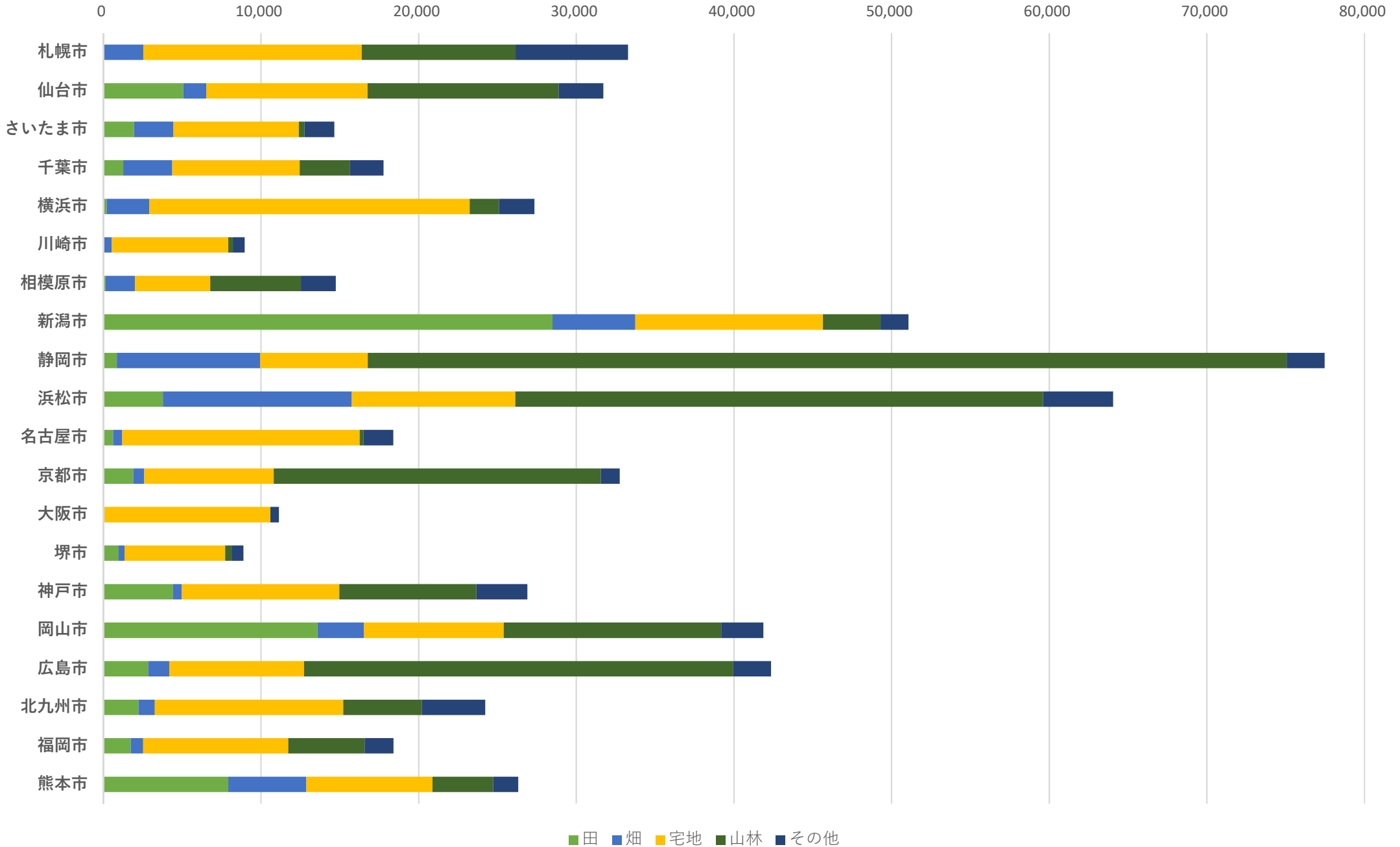
※注：その他の地目（雑種地等）を記載していないため合計が100%にならない



2-1. 政令市間の比較（地目別）

※課税地のみ

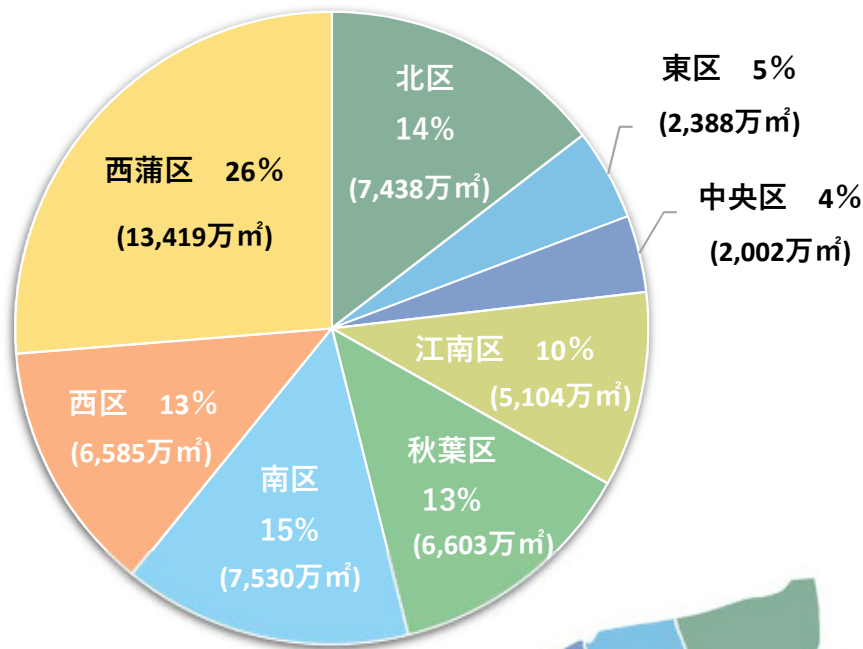
（単位：万㎡）



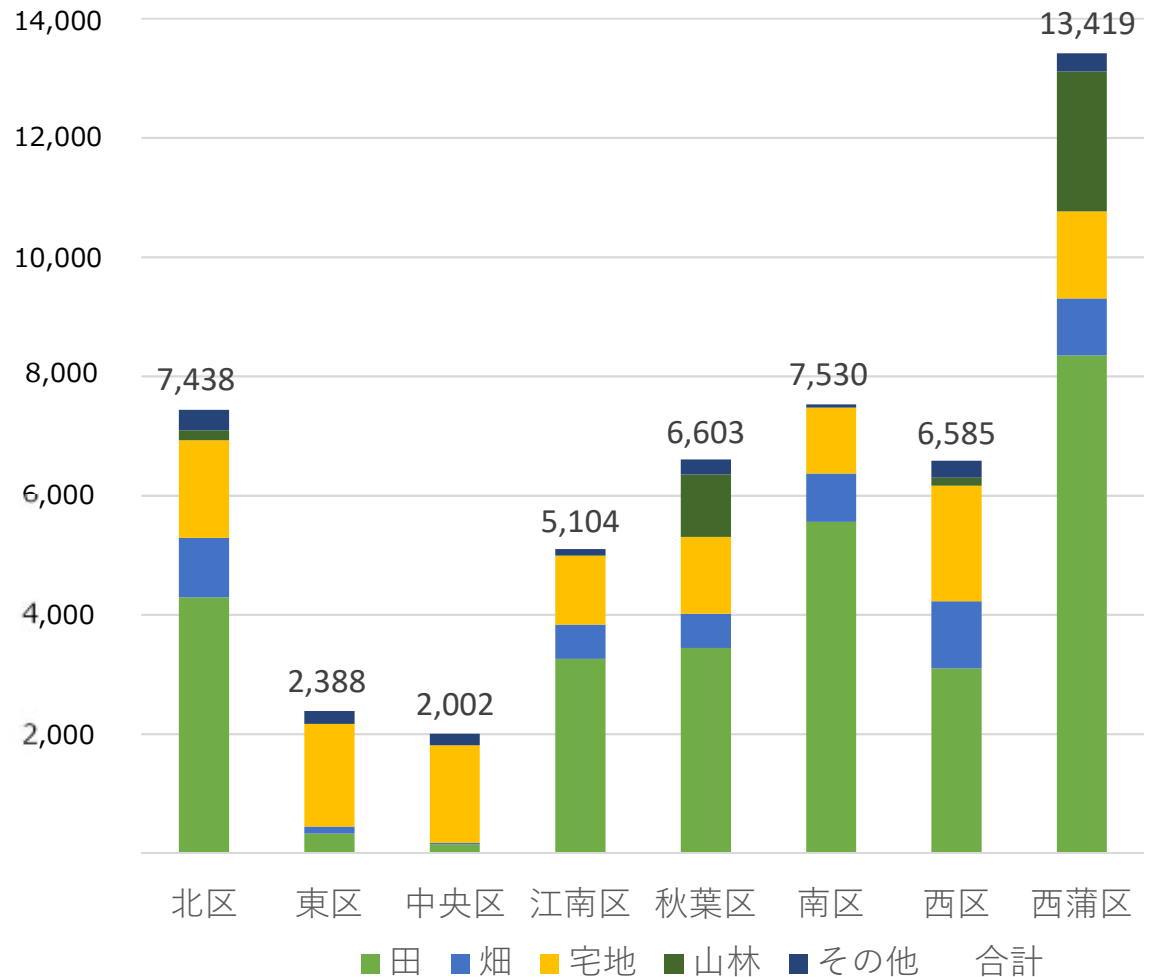
2-2. 各区の状況（地積・地目別） ※課税地のみ

■ 区別で見ると西蒲区が一番広く、全市の約4分の1を占める。

<全市における各区の地積割合>



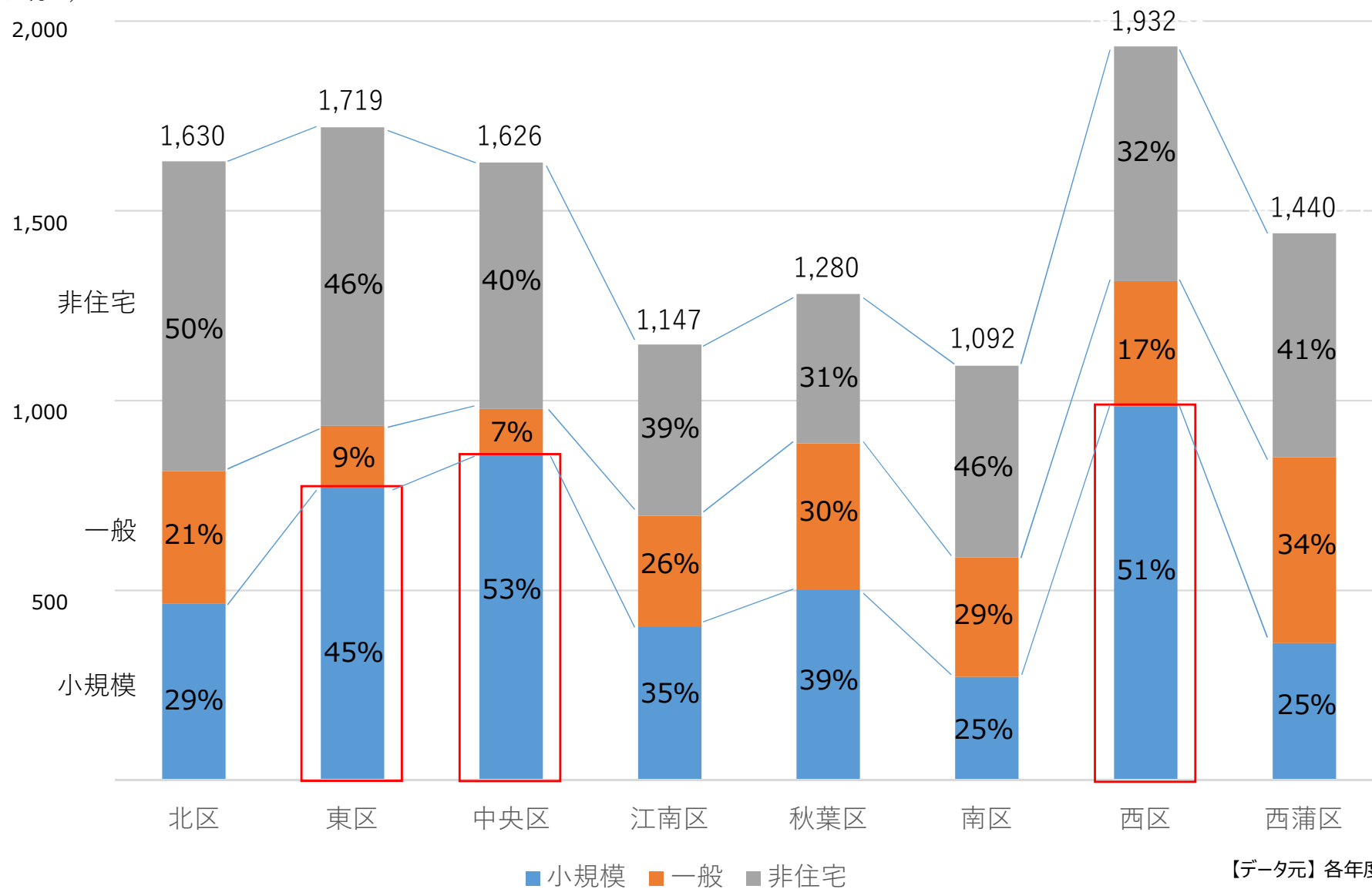
(単位：万㎡)



2-2. 各区の状況（宅地の用途別）

■ 宅地の中でも東区、中央区、西区は200㎡未満の小規模な住宅地用地の割合が高い。

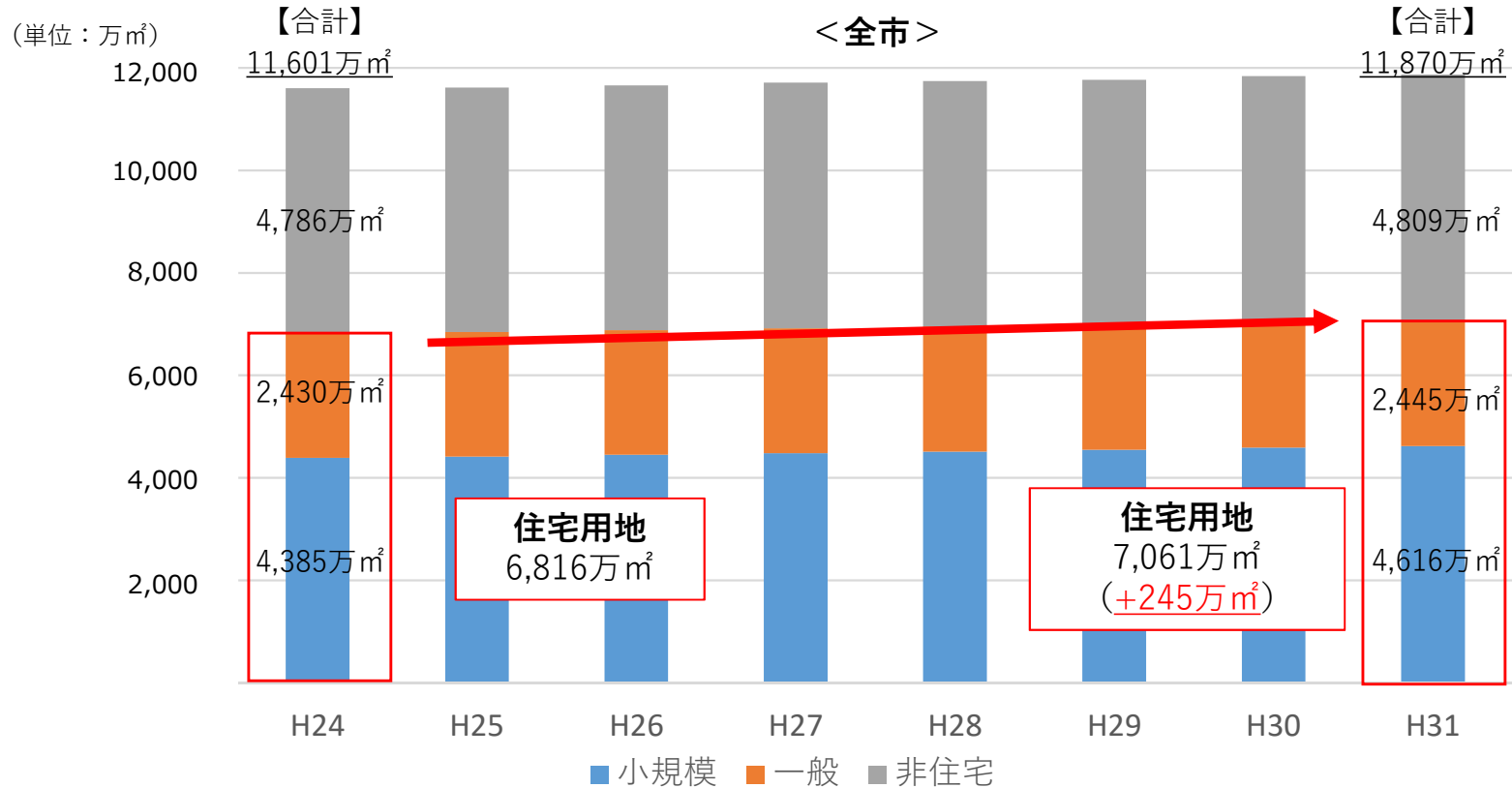
(単位：万㎡)



【データ元】各年度 概要調書

2-3. 年度の推移（宅地）

■ 農地や雑種地が開発され、宅地の地積が増加（H24比 +269万㎡）
 その中でも区画整理や宅地分譲が進み、住宅用地の地積が増加している。



非住宅用地



住宅用地
(小規模・一般)



住宅用地のうち

- 200㎡未満 … 小規模
- 200㎡以上 … 一般

【データ元】各年度 概要調書

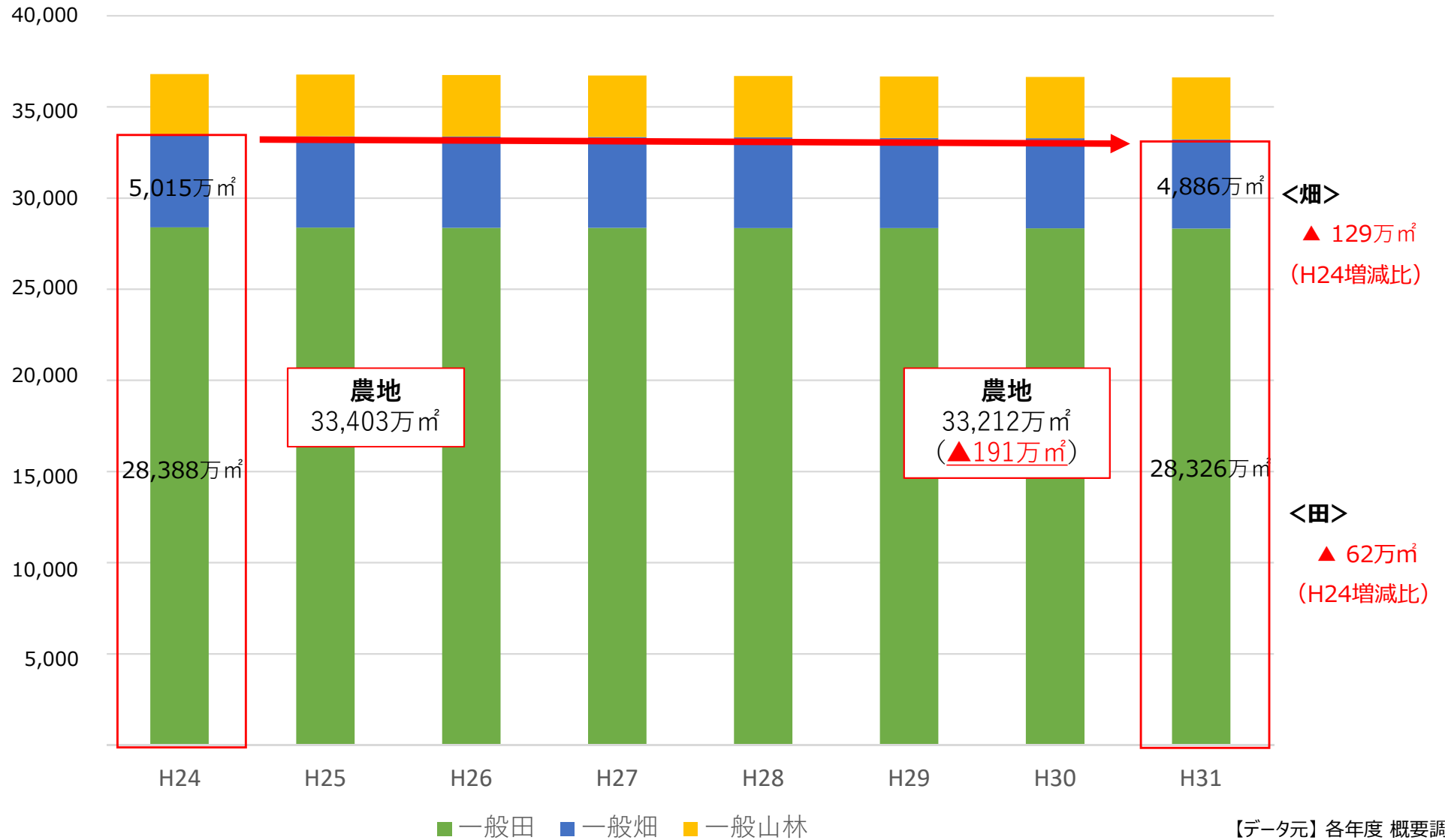
【主な区画整理事業】※換地処分告示年で記載

- 平成25年：東区海老ヶ瀬 (3.1万㎡)
- 平成26年：東区西野中野山 (16.5万㎡)
- 平成27年：北区西名目所 (18.1万㎡) 中央区鳥屋野大島 (17.7万㎡) 中央区長潟南 (5.5万㎡)
- 中央区女池上山 (15.5万㎡) 西区小新白鳥東 (12.0万㎡)
- 平成28年：西区亀貝 (30.7万㎡)
- 平成29年：江南区市場周辺 (4.0万㎡)

2-3. 年度推移（宅地以外）

■ 農地転用等により農地（田・畑）は減少傾向にある。

（単位：万㎡）

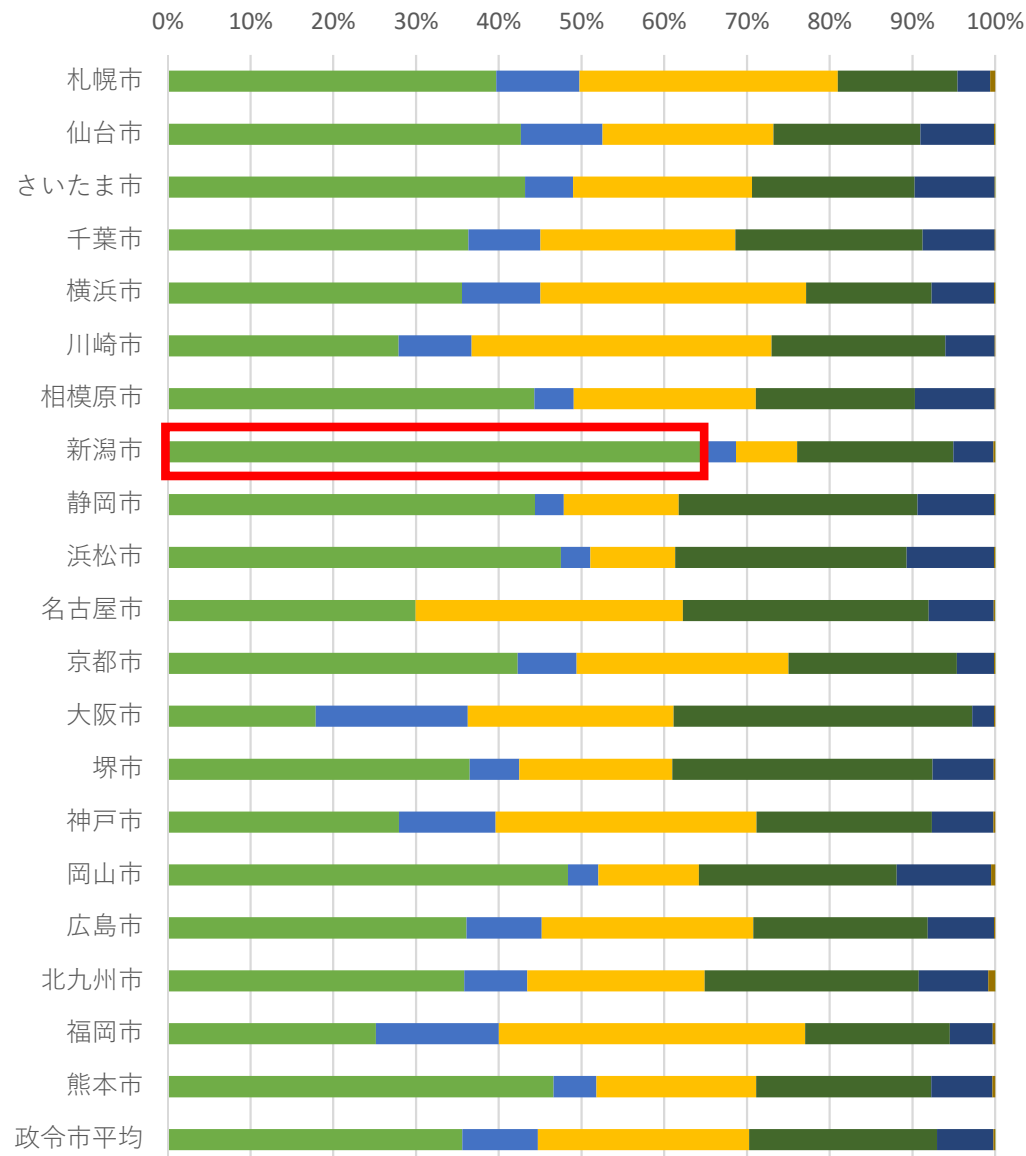
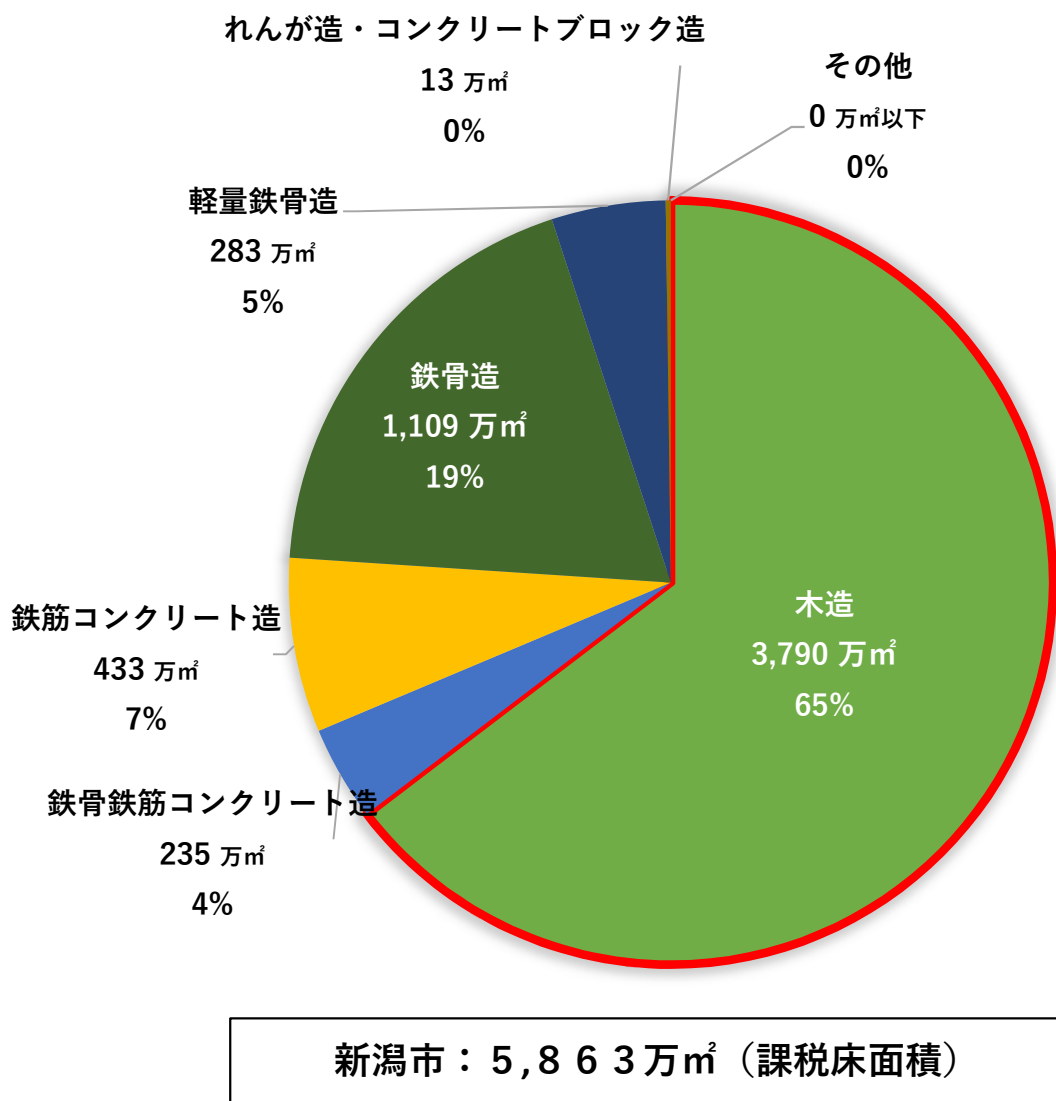


3. 家 屋 編

3-1. 政令市間の比較

<構造別>

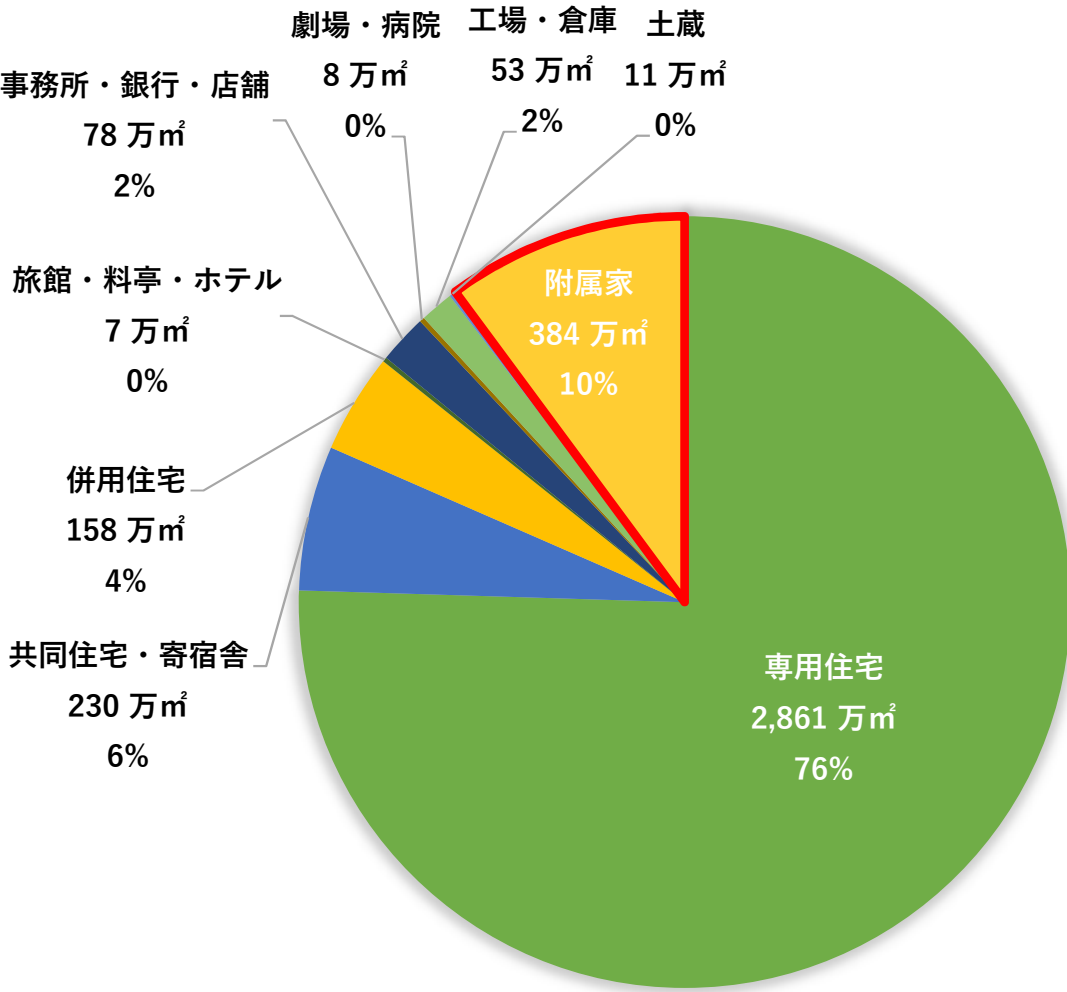
■ 課税床面積で見ると、全体の65%を木造が占めており、
政令市の中で最も高い割合となっている。 (政令市平均38.45%)



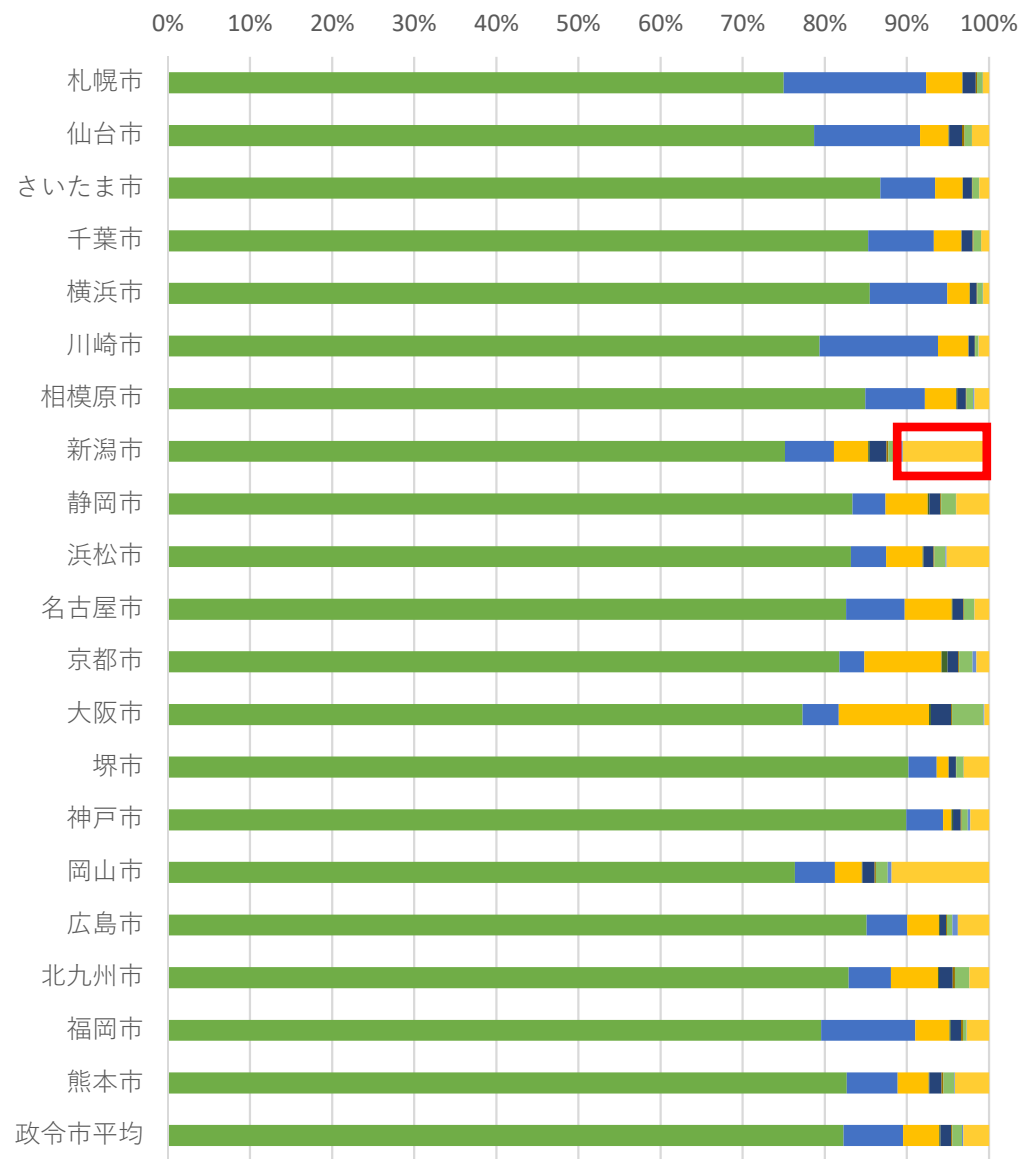
3-1. 政令市間の比較

<用途別（木造）>

■ 木造家屋では、全体の11%を附属家（車庫・物置等）が占めている。
 他政令市と比較して、岡山市に次いで2番目に高い。（政令市平均3.14%）



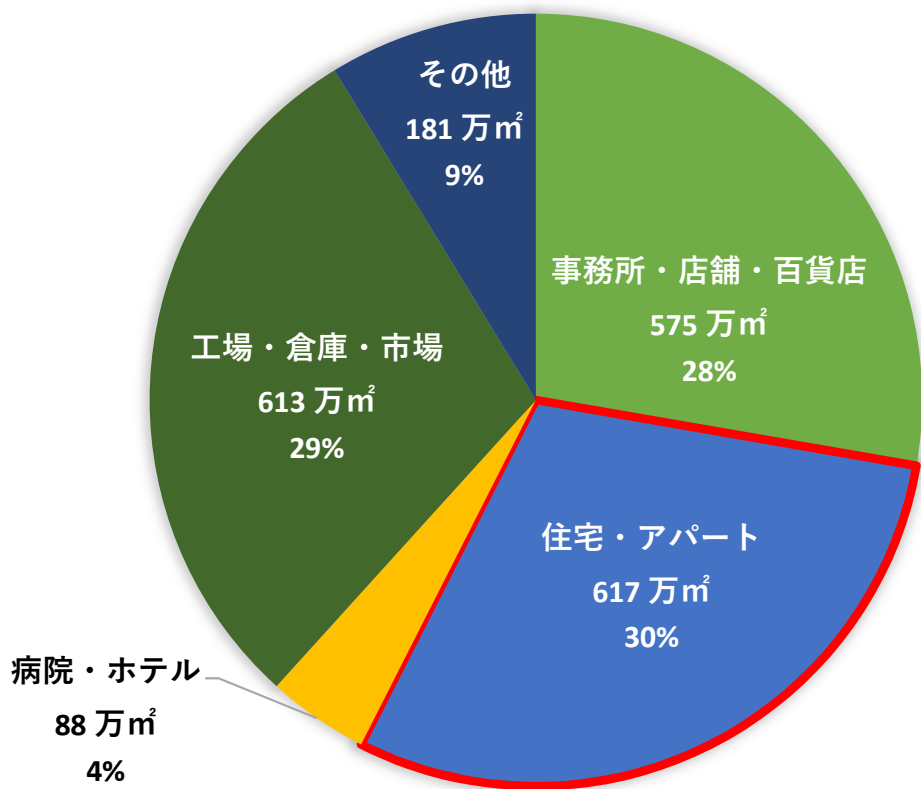
新潟市：3,790万㎡（課税床面積）



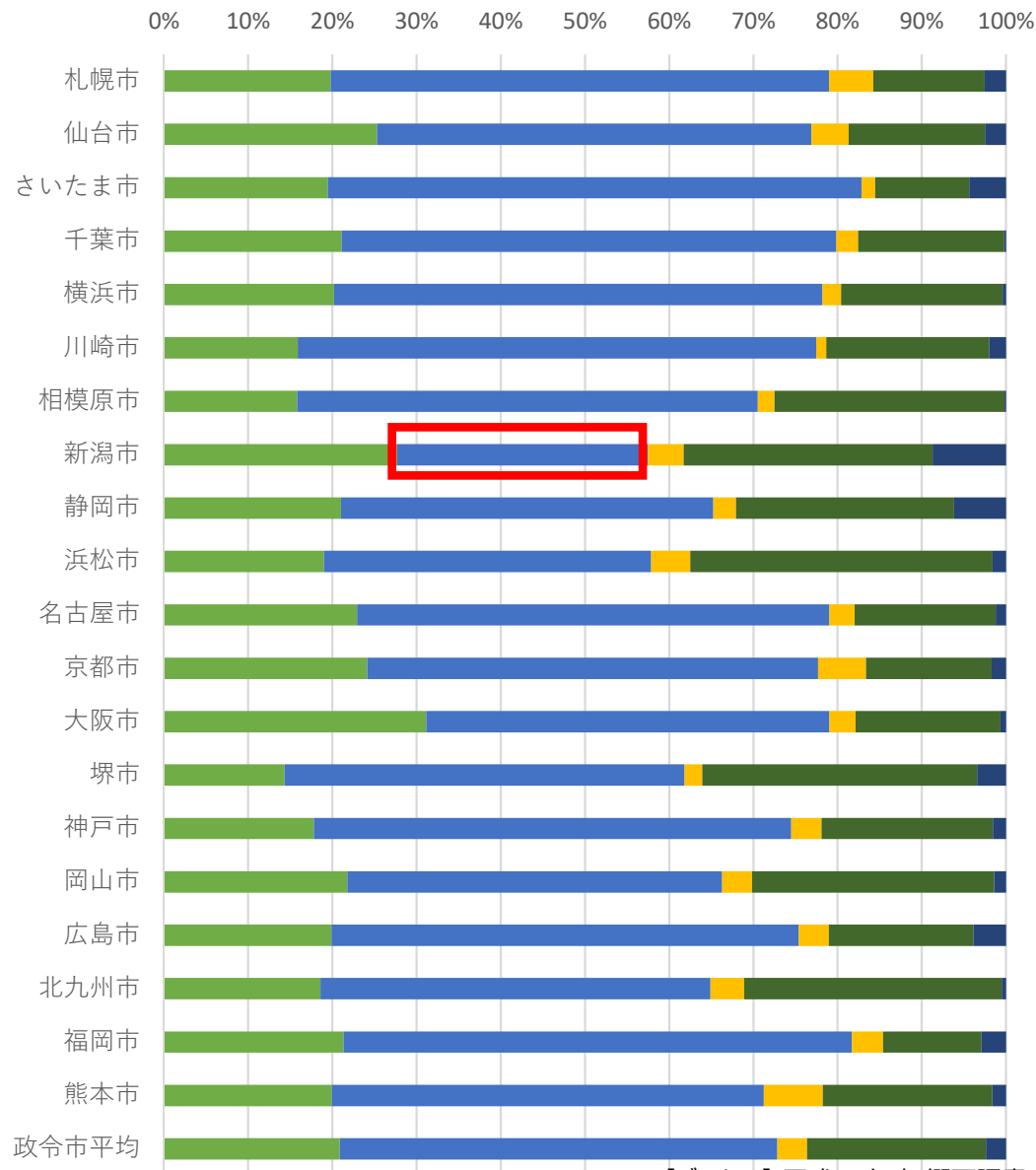
3-1. 政令市間の比較

<用途別（非木造）>

■ 非木造（※木造以外の構造をまとめて「非木造」と呼ぶ。）家屋では、住宅・アパートの割合が政令市の中で最も低い。（政令市平均51.96%）



新潟市：2,074万㎡（課税床面積）

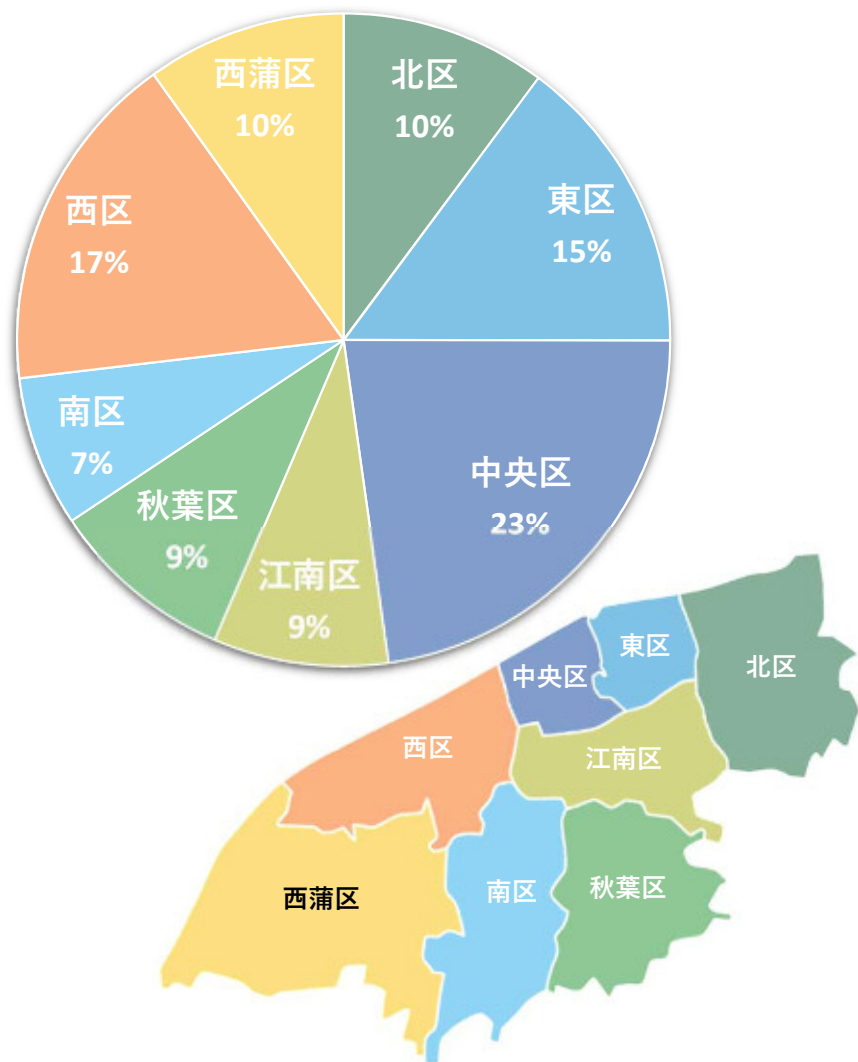


3-2. 各区の状況

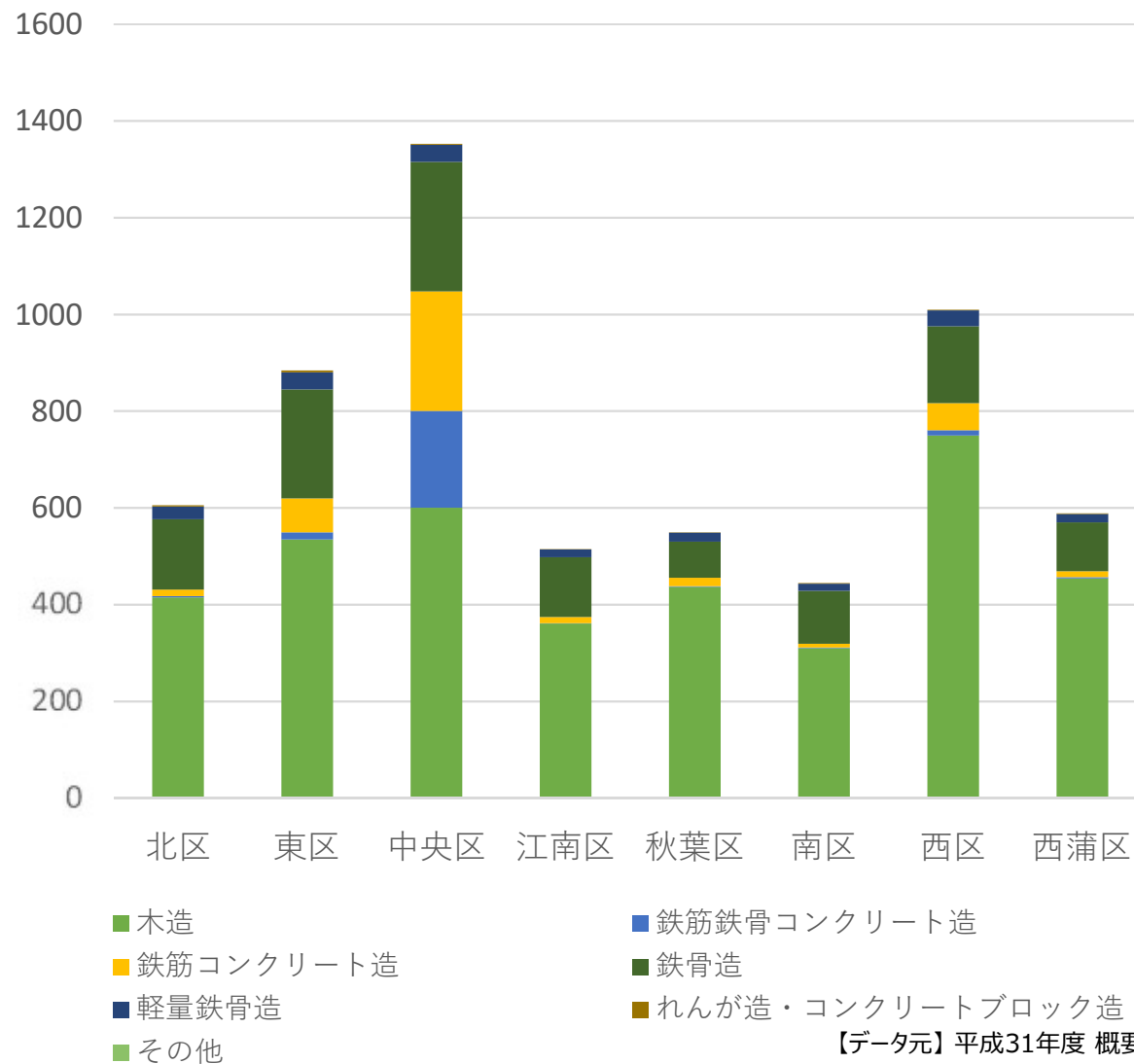
<構造別>

■ 東、中央、西区に比較的多くの家屋が所在しており、特に「鉄筋鉄骨コンクリート造」と「鉄筋コンクリート造」の大部分は、この3区に集まっている。

<全市における各区の面積割合（木・非木合算）>



(単位：万㎡)



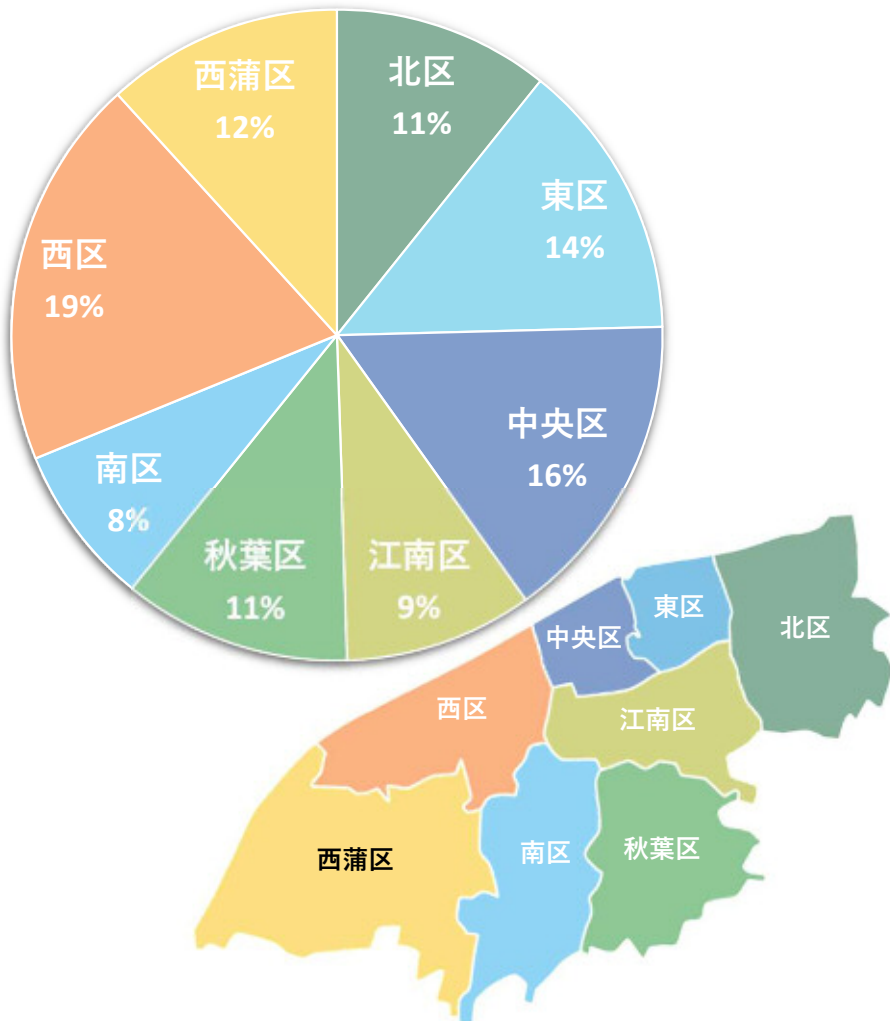
【データ元】平成31年度 概要調書

3-2. 各区の状況

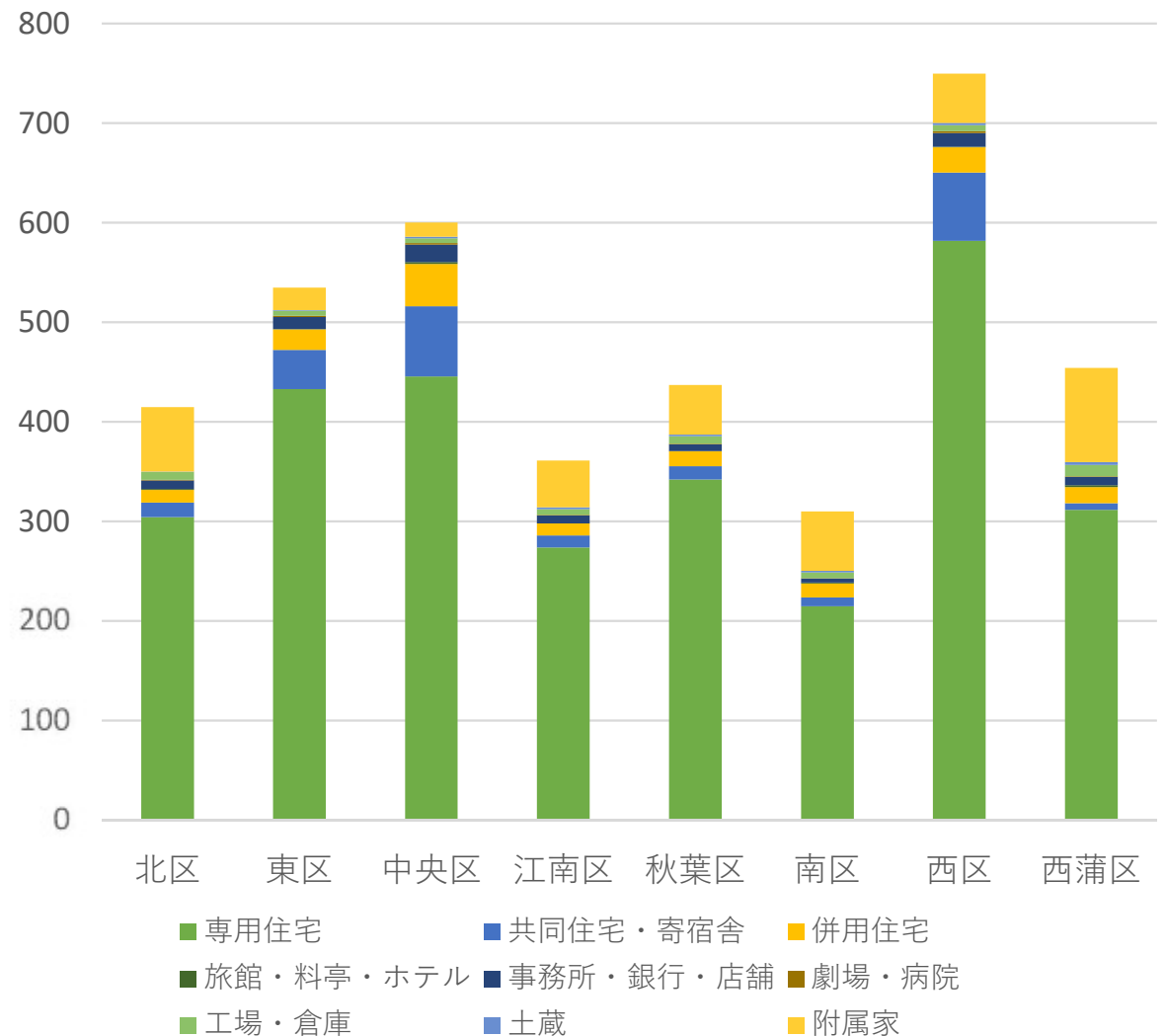
<用途別（木造）>

■ 木造家屋は、西区の割合が最も高く（19%）、その床面積は、最も小さい南区の倍以上となっている。また、東、中央、西区の3区は、他の区と比べて「共同住宅・寄宿舍」の割合が高い傾向にある。

<全市における各区の面積割合（木造）>



(単位：万㎡)

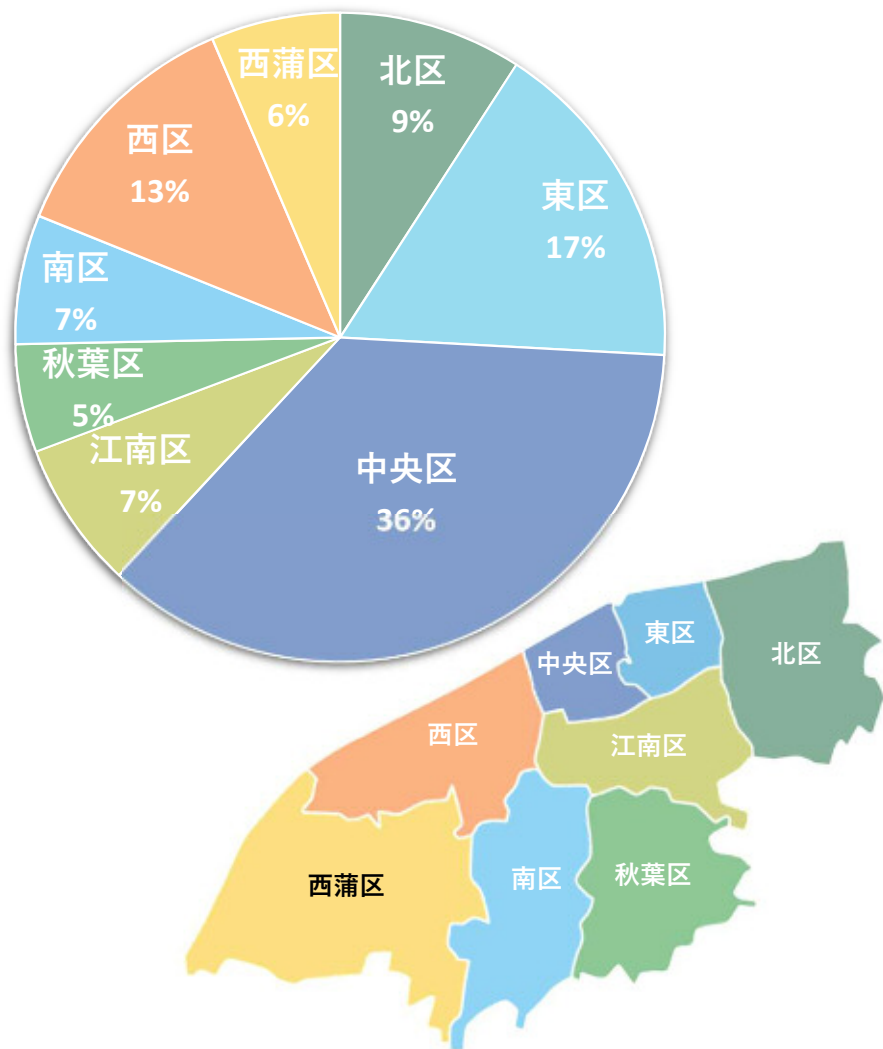


3-2. 各区の状況

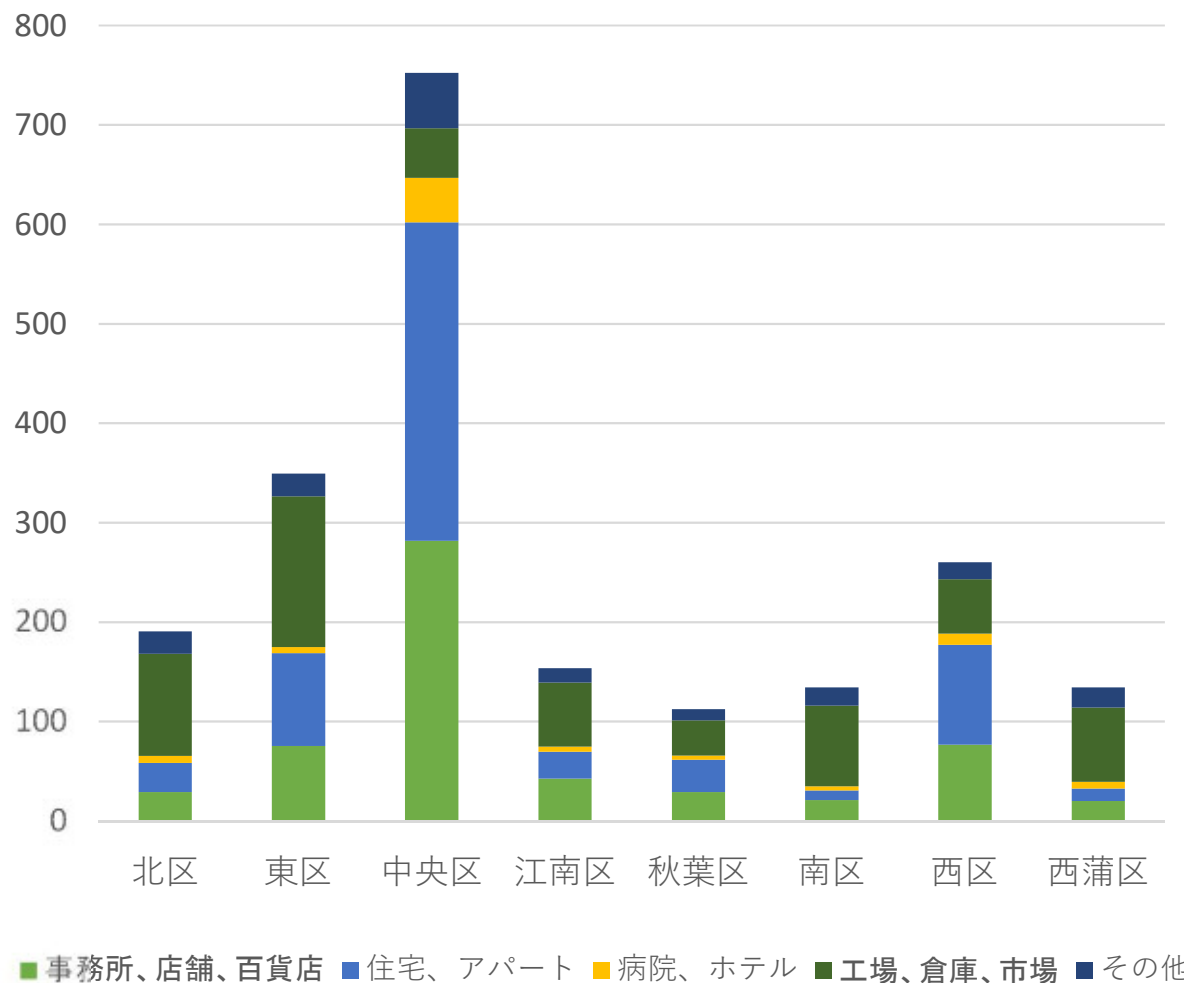
<用途別（非木造）>

- 非木造家屋は、中央区に最も多く所在しており（36%）、特に「事務所、店舗、百貨店」及び「住宅、アパート」のおよそ半数は中央区に集まっている。

<全市における各区の面積割合（非木造）>



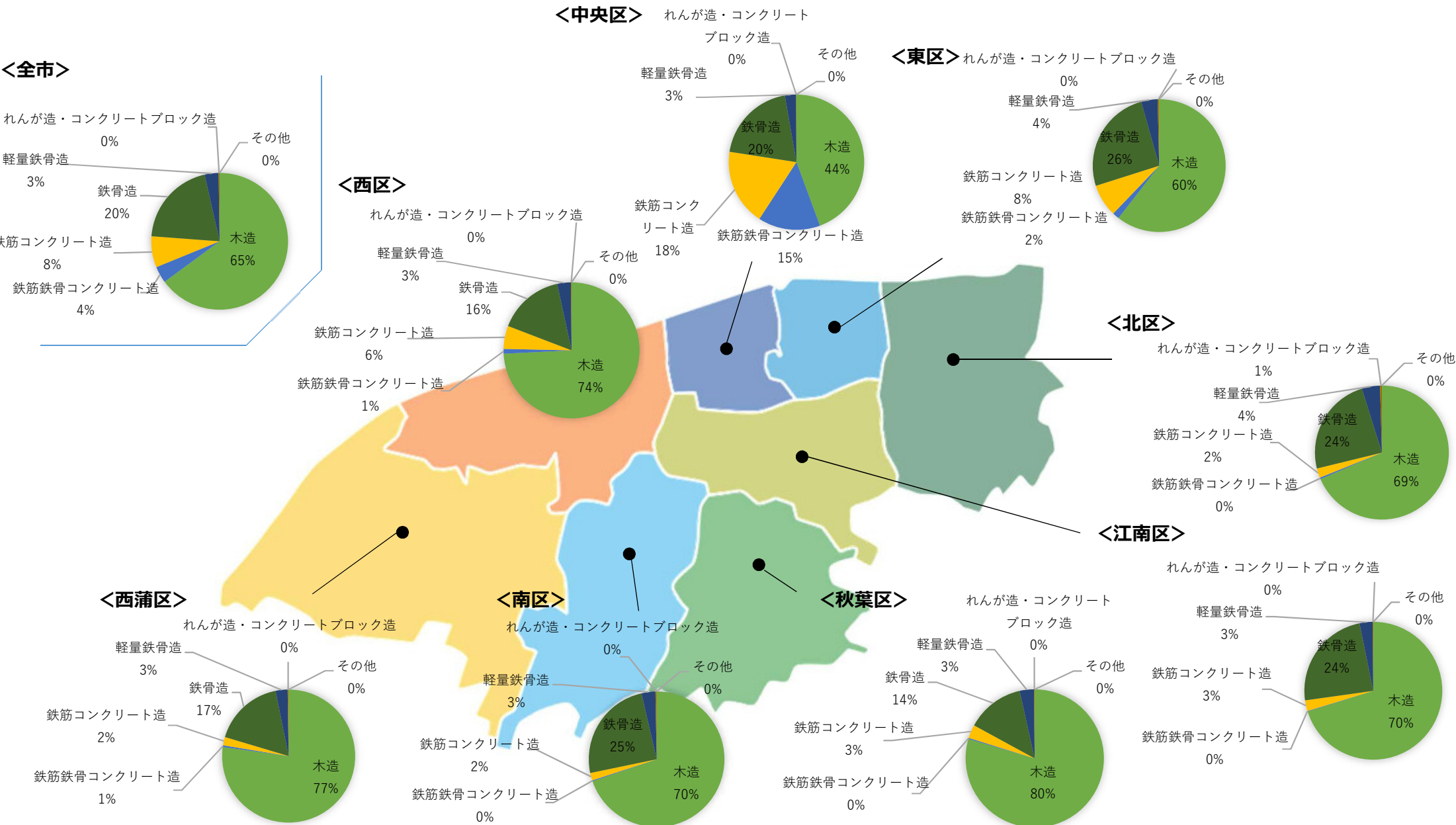
(単位：万㎡)



3-2. 各区の状況（構成比）

＜構造別＞

■ 全体的に木造の割合が高くなっているが、中央区については非木造の割合が高い。

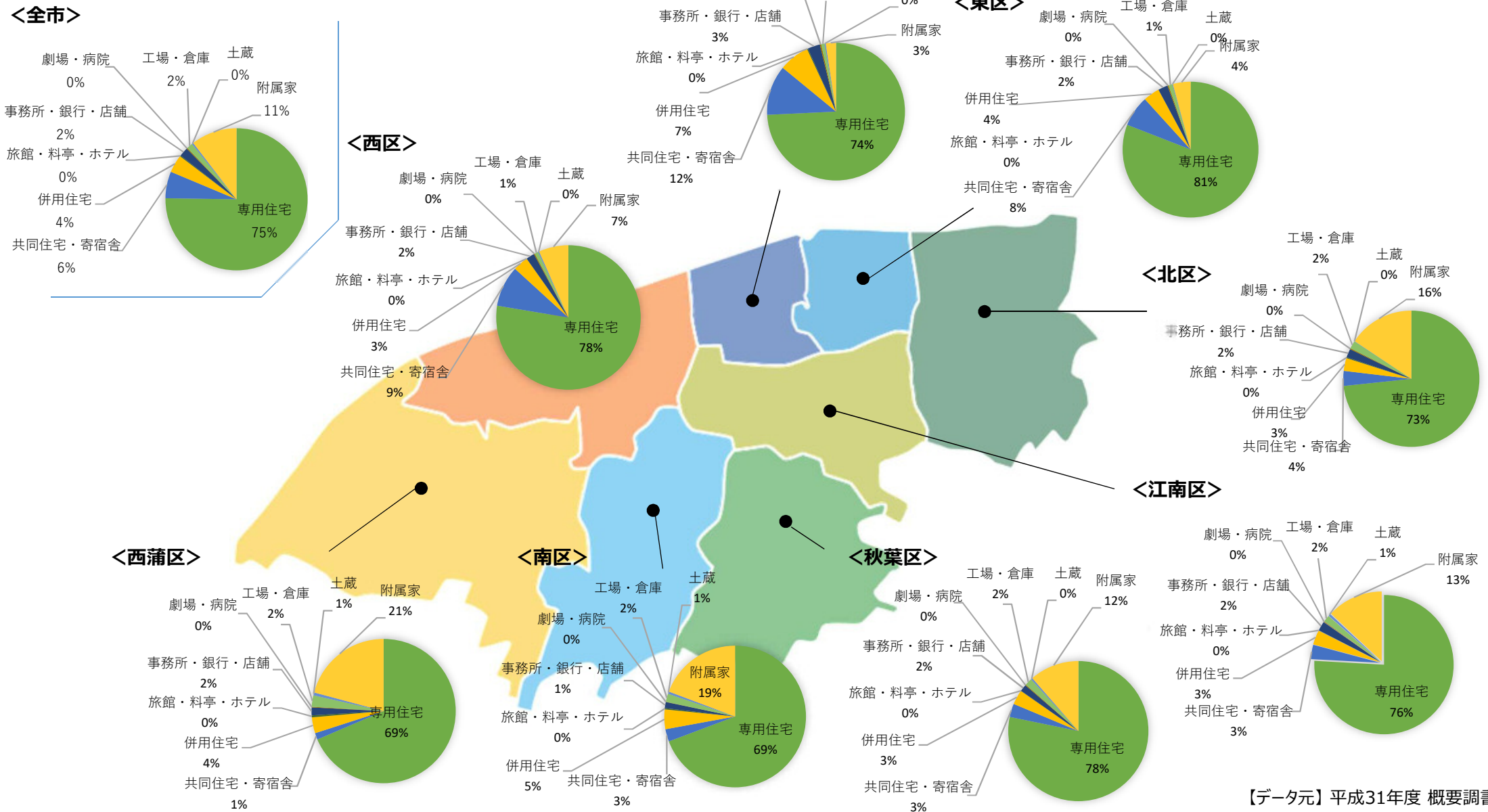


【データ元】平成31年度 概要調書

3-2. 各区の状況（構成比）

<用途別（木造）>

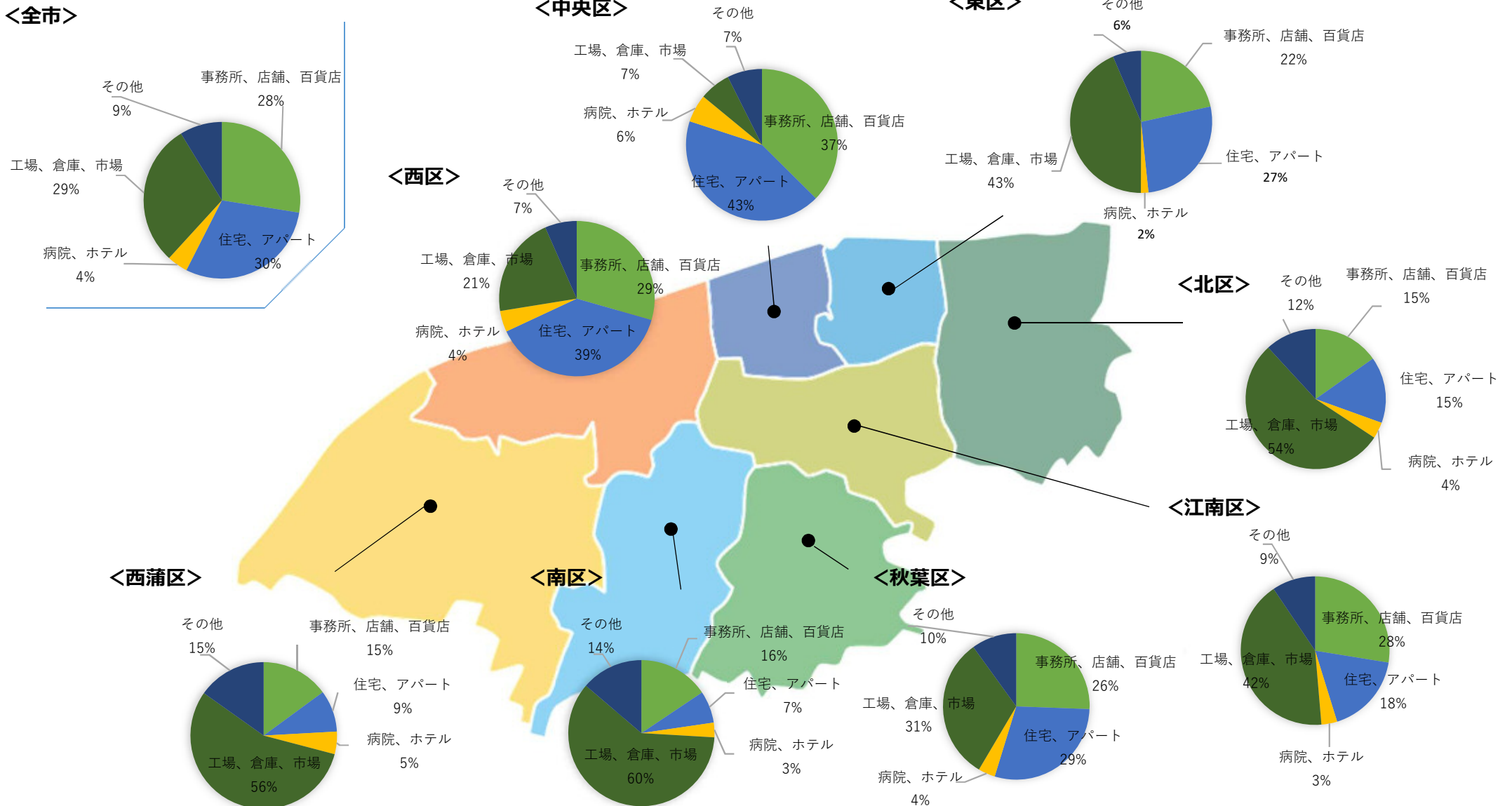
■ 木造家屋では、東、中央、西区の3区は、他の区よりも「共同住宅・寄宿舍」の割合が高く、「附属家」の割合が低い。



3-2. 各区の状況（構成比）

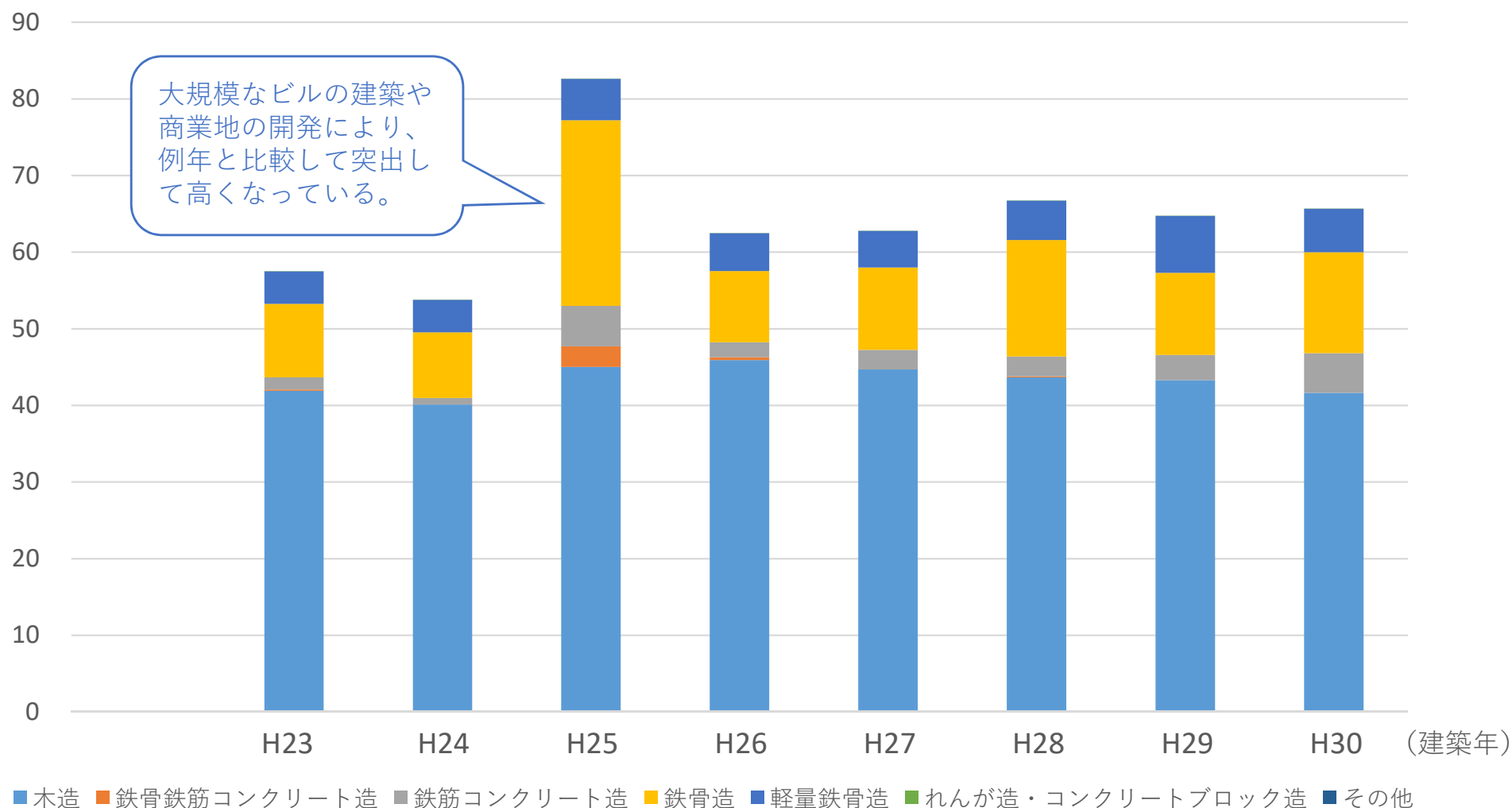
<用途別（非木造）>

■ 非木造家屋では、中央区は、市内8区の中で「事務所、店舗、百貨店」及び「住宅、アパート」の割合が最も高く、「工場、倉庫、市場」の割合が最も低い。



■ 新增築家屋（総床面積）は、年度によって多少のばらつきがみられるが、直近5年では、木造は減少、非木造の内「鉄骨造」と「鉄筋コンクリート造」は微増の傾向が見られる。

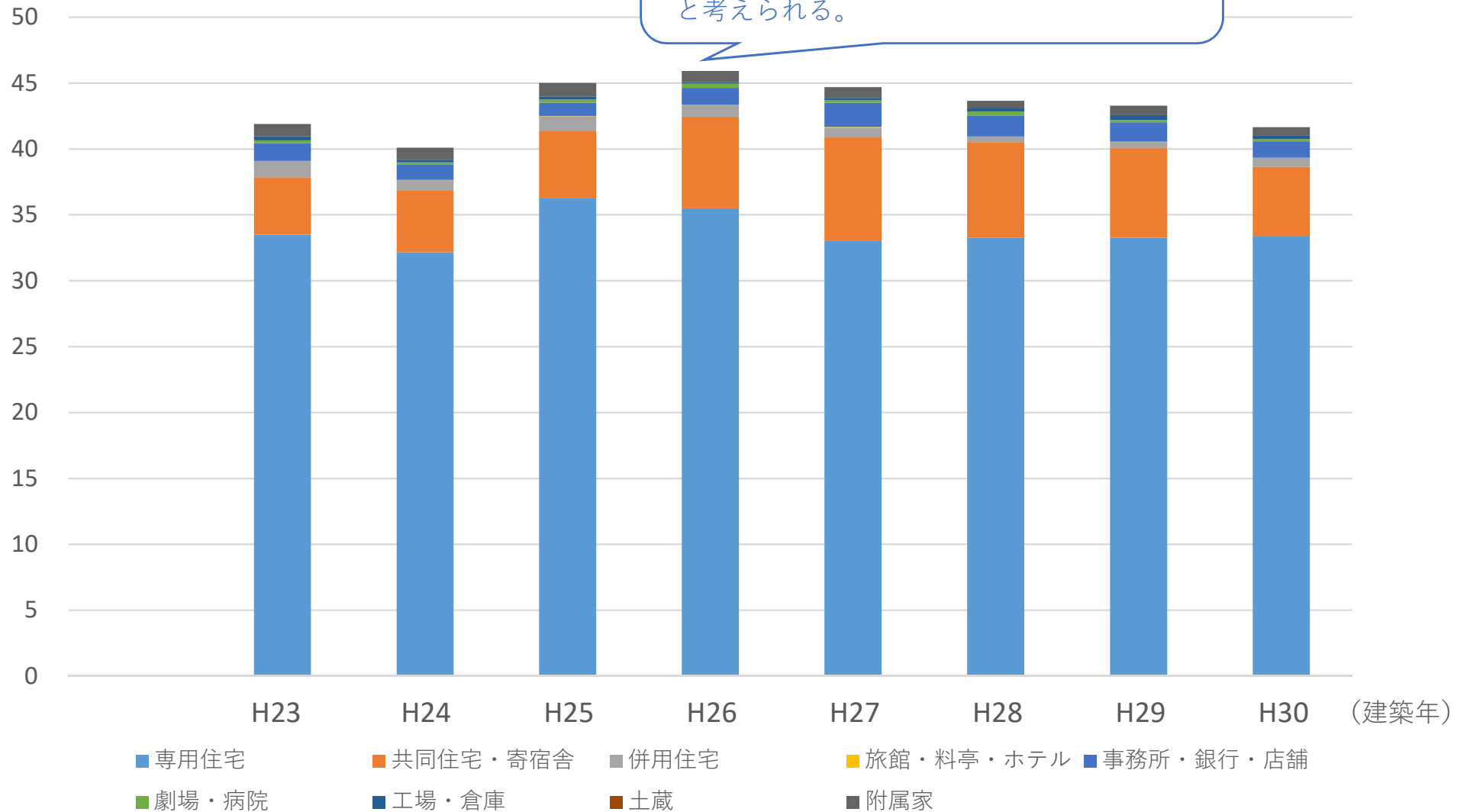
（単位：万㎡）



■ 木造の新增築家屋（総床面積）は、比較的大きな増減もなく安定している。

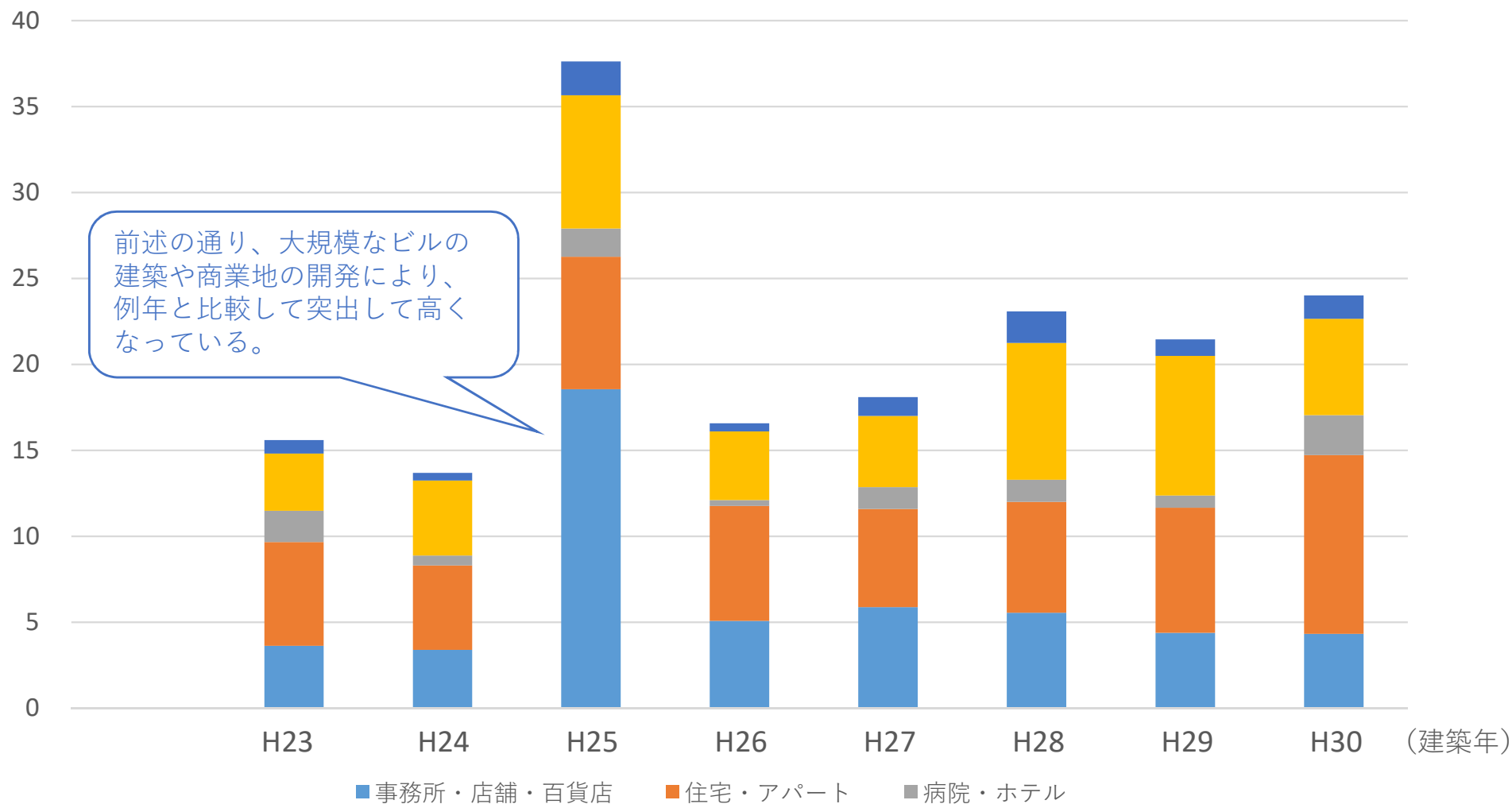
(単位：万㎡)

H25～H26にかけて、特に専用住宅が一時的に増加しているが、これは、消費税増税に伴う駆け込み需要が原因ではないかと考えられる。



■ 非木造家屋の新增築家屋（総床面積）は、年度によって大きく増減する傾向にある。
 （非木造には大規模な家屋が多く、一棟建つか否かで総数に大きな影響を及ぼすため。）

（単位：万㎡）

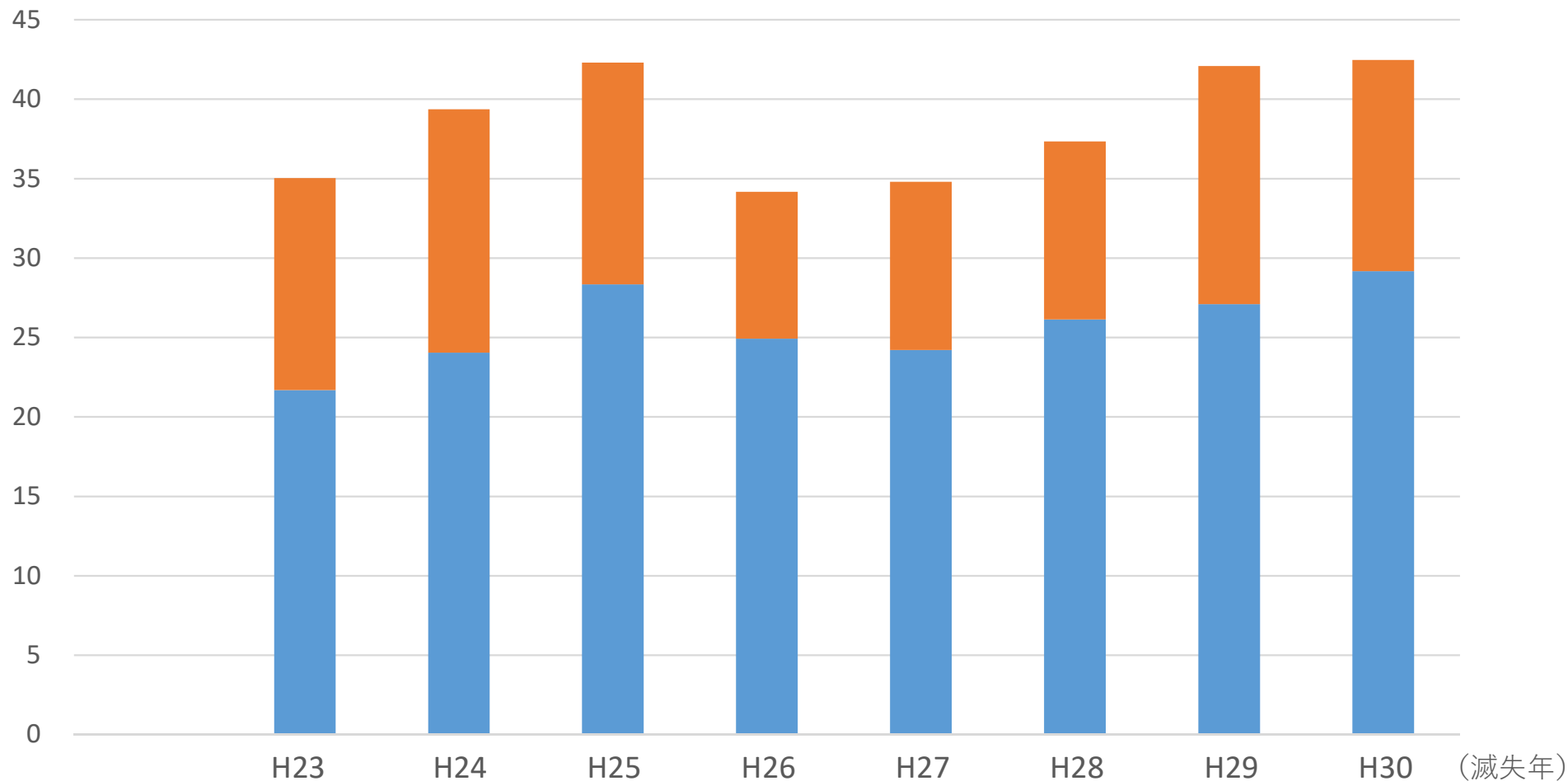


3-3. 年度推移（滅失家屋）

<構造別>

■ 滅失家屋（総床面積）は、H25をピークに一度大きく落ち込み、その後、また増加に転じている。（H26に消費税の増税が行われ、その駆け込み需要による建て替えが進んだためではないかと考えられる。）

（単位：万㎡）



【データ元】各年度 概要調書

■ 木造 ■ 非木造

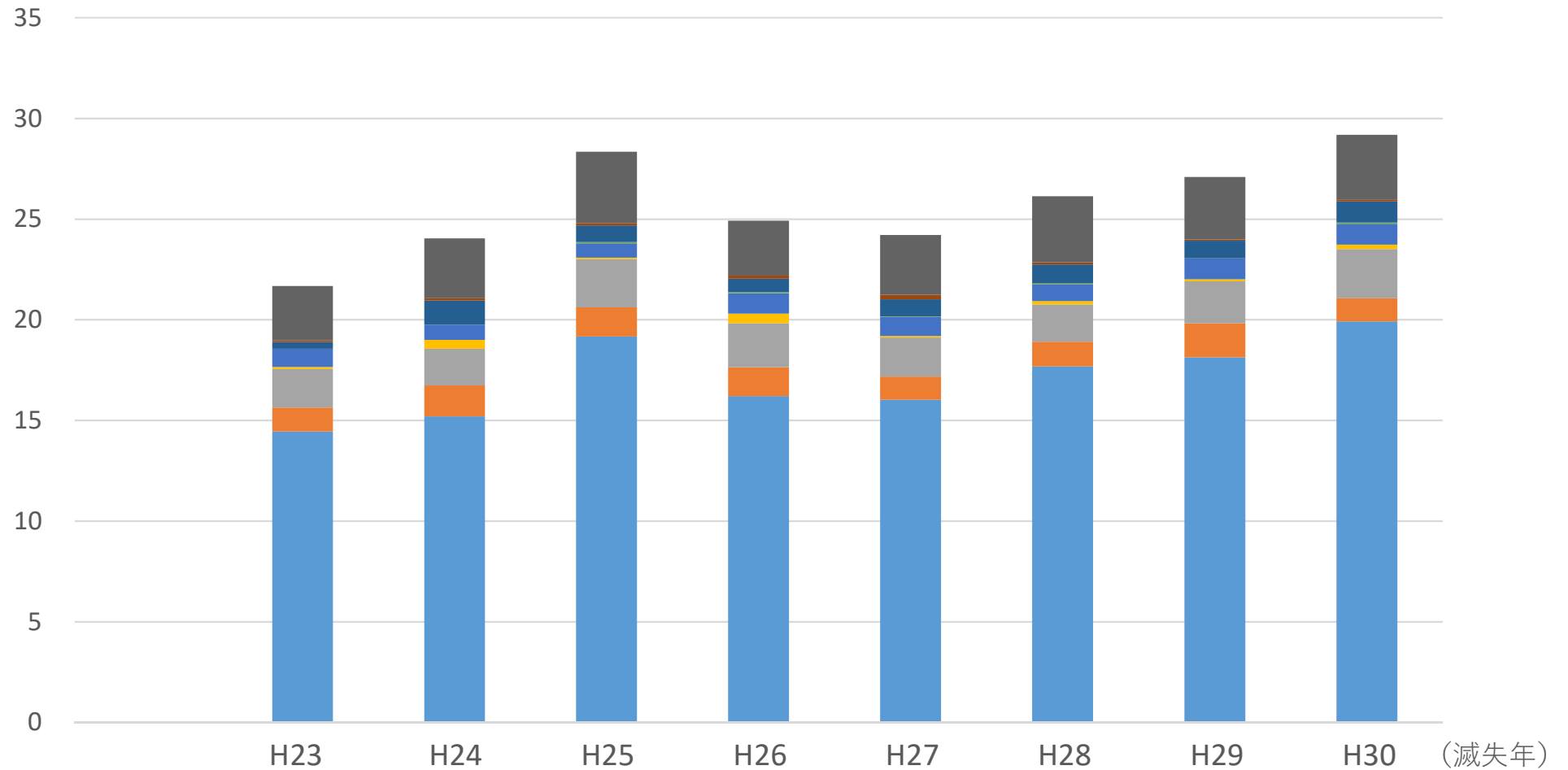
※引用元のデータにおいて、鉄筋鉄骨コンクリート造、鉄筋コンクリート造、鉄骨造、軽量鉄骨造、れんが造・コンクリートブロック造、その他は、合算して集計されており、分離が困難であるため、上記グラフにおいてもこれらをまとめて非木造として扱う。

3-3. 年度推移（滅失家屋）

<用途別（木造）>

■ 木造の滅失家屋（総床面積）は、その大部分を専用住宅が占めており、年度によって多少のばらつきはあるが、全体としては増加の傾向にある。

（単位：万㎡）



■ 専用住宅 ■ 共同住宅・寄宿舍 ■ 併用住宅 ■ 旅館・料亭・ホテル ■ 事務所・銀行・店舗 ■ 劇場・病院 ■ 工場・倉庫 ■ 土蔵 ■ 附属家

3-3. 年度推移（滅失家屋）

<用途別（非木造）>

■ 非木造の滅失家屋（総床面積）は、年度によって大きく増減する傾向にある。
（大規模な家屋が多く、一棟滅失するか否かで総数に大きな影響を及ぼすため。）

（単位：万㎡）

