

士別市固定資産評価審査委員会議案

日 時 令和5(2023)年10月31日 午前9時00分

場 所 士別市役所 2階 庁議・来賓室

1 開 会

2 挨拶

3 議 題

議案第1号 委員長の選挙について

議案第2号 委員長代理の指名について

議案第3号 令和5年度固定資産税課税台帳の縦覧について

4 その他

(1) 固定資産税・都市計画税の課税状況について

(2) 令和6基準年度評価替えについて

令和5年度固定資産税課税台帳の縦覧について

1 縦覧制度（地方税法第416条）

納税者が、他の土地や家屋の価格との比較を通じて自己の土地や家屋の価格が適正かどうか判断できるようにするための制度。

縦覧期間は、毎年4月1日から当該年度の最初の納期限の日までの間。

2 令和5年度の縦覧期間 令和5年4月1日から5月31日

3 縦覧帳簿を縦覧に供した件数

	土地	家屋	償却資産	合計	実人数
令和5年度	1件	1件	—	2件	1人
令和4年度	0件	0件	—	0件	0人
令和3年度	1件	1件	—	2件	1人

4 課税台帳を閲覧に供した件数（自己の資産の価格のみを確認したもの）

	土地	家屋	償却資産	合計	実人数
令和5年度	10件	11件	4件	25件	12人
令和4年度	9件	10件	4件	23件	11人
令和3年度	8件	8件	3件	19件	10人

5 閲覧・縦覧合計

	土地	家屋	償却資産	合計	実人数
令和5年度	11件	12件	4件	27件	13人
令和4年度	9件	10件	4件	23件	11人
令和3年度	9件	9件	3件	21件	11人

6 審査の申出期間（地方税法第432条）

価格決定登録告示日（令和5年4月1日）から納税通知書の交付を受けた日後3月までの間。（納税通知書は5月11日に交付）

7 審査の申出

登録価格について不服がある場合における審査委員会への審査申出件数 0件

資料1-1

固定資産税・都市計画税の課税状況（当初課税時）

（単位：千円・％）

資産区分	年度	固定資産税				都市計画税			
		課税標準額	税額	前年比	構成比	課税標準額	税額	前年比	構成比
土地	4年度	16,724,307	234,044			9,413,402	28,160		
	5年度	16,775,193	234,757	100.3	25.0	9,451,295	28,274	100.4	29.9
家屋	4年度	33,134,346	463,689			21,904,549	65,527		
	5年度	33,642,907	470,809	101.5	50.1	22,174,686	66,337	101.2	70.1
償却資産	4年度	16,582,330	232,057						
	5年度	16,764,992	234,615	101.1	25.0				
合計	4年度	66,437,092	929,735			31,315,213	93,679		
	5年度	67,179,226	940,127	101.1	100.0	31,623,251	94,603	101.0	100.0

令和5年度固定資産税・都市計画税の減免状況

（単位：件・千円）

減免理由	件数	減免税額	減免税額の内訳	
			固定資産税	都市計画税
公私の扶助	13	263	246	17
公益のための直接専用	22	1,124	941	183
災害	1	134	134	0
計	36	1,521	1,321	200

令和5年度固定資産税新築住宅軽減の状況

（単位：件・千円）

3年適用	件数	軽減税額
	92	4,709

※一般住宅に対する減額措置

内訳		
1年目	31	1,390
2年目	25	1,626
最終年	36	1,693

5年適用	件数	軽減税額
	32	1,465

※長期優良住宅に対する減額措置

内訳		
1年目	9	406
2年目	4	135
3年目	7	349
4年目	3	180
最終年	9	395

令和5年度固定資産税の課税免除の状況

（単位：千円）

根拠法令	区分	課税標準額	左のうち課税免除となるもの		適用
			課税標準額	税額	
士別市企業立地促進条例 第4条第1項及び第2項	土地	3,765	138		
	家屋	226,147	25,531		
	償却資産	120,960	14,732		
	計	350,872	40,401	565	

※士別市企業立地促進条例は、本市における工鉱業の開発促進及び企業立地を促進するため、市内に事業を新增設するものに対し、補助金の交付や固定資産税の課税免除（3年間）などの助成を行うもの。

土地及び家屋の評価の状況(令和4年度/令和5年度)

【土地】

参考資料:概要調書

	令和4年度				令和5年度			
	筆数	地積(㎡)	決定価格(千円)	平均価格(円/㎡)	筆数	地積(㎡)	決定価格(千円)	平均価格(円/㎡)
田	13,423	97,809,958	2,534,156	26	12,628	97,834,527	2,538,412	26
畑	7,895	59,766,042	396,024	7	7,627	59,072,968	390,820	7
山林	7,624	103,250,879	240,362	2	7,648	103,306,937	240,483	2
宅地	22,157	8,568,805	19,264,691	2,248	22,123	8,612,368	19,309,206	2,242
その他	8,015	42,733,352	6,587,594	154	8,218	43,325,932	6,592,620	152
計	59,114	312,129,036	29,022,827	93	58,244	312,152,732	29,071,541	93
非課税地		807,090,964				807,067,268		
市面積		1,119,220,000				1,119,220,000		

【家屋】

	令和4年度				令和5年度			
	棟数	床面積(㎡)	決定価格(千円)	平均価格(円/㎡)	棟数	床面積(㎡)	決定価格(千円)	平均価格(円/㎡)
木造住宅	6,143	744,910	11,995,131	16,103	6,111	741,262	12,178,951	16,430
木造その他	4,084	429,802	3,979,865	9,260	3,982	420,144	3,995,431	9,510
非木造	3,156	710,398	17,283,738	24,330	3,163	712,534	17,590,149	24,687
計	13,383	1,885,110	33,258,734	17,643	13,256	1,873,940	33,764,531	18,018

※令和4年中の新築家屋の状況

木造 … 43棟 (内訳 : 専用住宅36棟 共同住宅1棟 その他6棟)

非木造 … 25棟 (内訳 : 住宅・アパート1棟 事務所・店舗・百貨店3棟 工場・倉庫13棟 その他8棟)

(参考 令和3年中 木造36棟、非木造32棟)

資料1-3

地価公示・地価調査 宅地価格変遷

(単位：円/㎡)

	基準地の所在及び地番並びに住居表示		
	地価公示		地価調査
	最新の地点数 普住3地点 商業1地点 (朝日なし)		最新の地点数 普住3 (内朝日1) 商業1 準住1
	普通住宅地区最高地点	商業地区最高地点	普通住宅地区最高地点
	(土別-1) 東1条北1丁目10番外	(土別5-1) 大通西6丁目712番1	(道・土別-1) 東3条7丁目7番2
R 5	9,500	15,700	10,700
R 4	9,600	16,100	11,000
R 3	9,900	16,600	11,300
R 2	10,000	16,900	11,700
R 1	10,100	17,200	12,100
H 30	10,200	17,500	12,500
H 29	10,300	17,800	12,900
H 28	10,400	18,200	13,300
H 27	10,600	19,300	13,900
H 26	10,800	20,400	14,000
H 25	11,500	22,000	14,800
H 24	12,400	24,800	15,900
H 23	13,000	27,800	16,600
H 22	13,500	31,500	17,200
H 21	14,000	35,000	17,900
H 20	14,400	39,000	18,300
H 19	14,700	41,300	18,700
H 18	15,000	43,200	19,500
H 17	15,400	46,600	20,200
H 16	15,800	51,200	21,100
H 15	16,000	56,000	21,500
H 14	16,300	60,300	21,800
H 13	16,600	61,000	22,500
H 12	16,800	61,700	22,500
H 11	16,800	63,000	22,500
H 10	17,000	63,000	22,500
H 9	17,200	64,000	22,500
H 8	17,500	66,500	22,800
H 7	18,100	66,500	23,500
H 6	19,200	66,500	24,500
H 5	20,600	66,500	24,500
H 4	21,000	67,000	24,800
H 3	22,000	70,200	
H 2	22,500	70,200	
H 1	23,300	70,200	
S 63	24,200	70,200	
S 62	24,200	70,200	
S 61	24,200	70,200	
S 60	24,200	70,000	
S 59	24,200	70,000	
S 58	24,200	70,000	
S 57	19,700	69,600	
S 56	18,500	44,500	
S 55	16,800	42,000	
S 54	15,500	40,000	
S 53	5,900	39,500	
S 52	5,800	39,000	
S 51	5,600	37,000	

令和 6 基準年度評価替えについて

【土 地】

固定資産評価基準に基づき、宅地については、地価公示価格等の 7 割を目途とした評価の均衡化・適正化を行い、宅地以外の土地については、これらの土地に係る地価動向等を勘案し、均衡化・適正化を図る。

1 令和 6 基準年度土地評価基準の主な改正点

地価下落地域における基準年度の評価額の修正

令和 5 年 1 月 1 日を価格調査基準日とする令和 6 年度評価替えに地価下落をできる限り反映させるため、令和 5 年 1 月 1 日から令和 5 年 7 月 1 日までの半年間の地価の下落状況を評価額に反映することができる。
(令和 3 年度評価替え時の措置と同様)

2 価格調査基準日

令和 6 基準年度評価替えの価格調査基準日は令和 5 年 1 月 1 日となる。

3 地目別の概要

(1) 宅地

- ・全ての用途地区（商業地区・住宅地区・工業地区）で、引き続き地価の下落が続いている。
- ・状況類似地区の見直しを行うこととする。
(※状況類似地区とは、用途地区をさらに、街路の状況、公共施設等の接近状況、家屋の疎密度その他の宅地の利用上の便等を総合的に考慮し、概ねその状況が類似していると認められる地区ごとに区分された地区)
- ・令和 5 年 1 月 1 日から 7 月 1 日までの半年間の地価の下落状況を評価額に反映させることとする。

(2) 農地

近年の農地地価動向は下落傾向にあるが、宅地の評価額（評価割合）と比べ低位に推移。令和 6 年度評価替においては価格据え置きとする。

(3) 山林

山林の評価もまた宅地の評価額（評価割合）と比べ低位に推移。農地同様令和 6 年度評価替においては価格据え置きとする。

(4) 雑種地

宅地に比準する雑種地は、現況を調査し、評価割合の見直しを行う。

【家 屋】

固定資産評価基準に基づき評価を行うとともに、課税客体の把握のため引き続き現地調査を実施する。

1 令和6年基準年度の家屋評価基準の主な改正点

(1) 固定資産評価基準（再建築費評点基準表）の改正

平成28年7月の東京都における工事原価の費用を基礎として積算されている標準評点数が、令和4年7月の工事原価を基礎としたものに積算替えとなった。

(2) 部分別区分・内容の改正

近年の家屋の施工状況等を踏まえ改正。

(3) 再建築費評点補正率の改正

在来分家屋の評価替えに用いる再建築費評点補正率について、東京都（特別区の区域）における物価水準により算定した工事原価に相当する費用に対する割合を基礎として改正。

<再建築費評点補正率>

	平成30年評価替	令和3年評価替	令和6年評価替
木造	1.05	1.04	1.11
非木造	1.06	1.07	1.07

2 概要

(1) 新築家屋（令和5年建築）

改正後の再建築費基準表に基づき評価する。

対象家屋は次のとおり。

木造46棟 非木造23棟 ※令和5年12月末見込

(2) 在来分家屋

3年間の建築物価の変動から新たな再建築価格を算定し、これに経年損耗の状況による減価を行い評価する。