

令和5年度
第1回丸亀市固定資産評価審査委員会
資料

総務部 税務課

令和5年5月11日(木)

令和5年度固定資産縦覧帳簿の縦覧及び
固定資産課税台帳の閲覧について

- 1 目的 納税者が、その納付すべき当該年度の固定資産税に係る土地又は家屋について固定資産課税台帳に登録された価格と当該土地又は家屋が所在する市町村内の他の土地又は家屋の価格と比較できるようにすること。
また同時に、固定資産課税台帳の閲覧を実施すること。
- 2 期間 令和5年4月3日（月）から令和5年5月1日（月）まで
（土、日、祝日は除く）
- 3 時間 午前9時から午後5時まで
- 4 場所 市役所1階税務課
綾歌市民総合センター総務担当
飯山市民総合センター総務担当
- 5 対象者 固定資産税納税者
- 6 帳簿の名称 土地価格等縦覧帳簿
家屋価格等縦覧帳簿
固定資産課税台帳
- 7 その他 縦覧期間中、固定資産課税台帳の閲覧は無料です。

固定資産縦覧帳簿の縦覧および固定資産課税台帳の閲覧者数

| 項目 | 年度 | | | | |
|----------|---------|----------|----------|---------|---------|
| | R 1 | R 2 | R 3 | R 4 | R 5 |
| 縦覧等の期間 | 4/1～5/7 | 4/1～4/30 | 4/1～4/30 | 4/1～5/2 | 4/3～5/1 |
| 縦覧等対象者数 | 45,614 | 45,856 | 45,998 | 46,224 | 46,251 |
| 縦覧者等数 ① | 272 | 345 | 328 | 326 | 348 |
| うち縦覧者数② | 5 | 8 | 4 | 5 | 25 |
| うち閲覧者数 | 267 | 337 | 324 | 321 | 323 |
| 対前年比 | 82.67% | 126.84% | 95.07% | 99.39% | 106.74% |
| 縦覧割合 ②／① | 1.84% | 2.32% | 1.22% | 1.53% | 7.18% |

固定資産税

(1) 固定資産税調定額の推移（現年課税分）

（単位：千円、％）

| 区分 | 平成30年度 | | 令和元年度 | | 令和2年度 | | 令和3年度 | | 令和4年度 | | 令和5年度 | |
|------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|-----------|-------|
| | 調定額 | 前年比 | 調定額 | 前年比 | 当初調定 | 前年比 | 当初調定 | 前年比 | 当初調定 | 前年比 | 当初調定 | 前年比 |
| 土地 | 1,968,235 | ▲ 0.7 | 1,975,693 | 0.4 | 1,983,874 | 0.4 | 1,972,592 | ▲ 0.6 | 1,971,629 | ▲ 0.0 | 1,975,495 | 0.2 |
| 家屋 | 2,989,247 | ▲ 0.2 | 3,118,803 | 4.3 | 3,206,945 | 2.8 | 3,073,135 | ▲ 4.2 | 3,233,695 | 5.2 | 3,314,998 | 2.5 |
| 償却資産 | 1,398,519 | 45.7 | 1,325,734 | ▲ 5.2 | 1,264,148 | ▲ 4.6 | 1,174,452 | ▲ 7.1 | 1,162,824 | ▲ 1.0 | 1,110,448 | ▲ 4.5 |
| 合計 | 6,356,001 | 7.0 | 6,420,230 | 1.0 | 6,454,967 | 0.5 | 6,220,179 | ▲ 3.6 | 6,368,148 | 2.4 | 6,400,941 | 0.5 |

- (注) 1 償却資産については、大臣配分を含む。
2 調定額については、当初調定書による。

(2) 納税義務者数

（単位：人）

| 区分 | 土地 | 家屋 | 償却資産 | 計 |
|--------|--------|--------|-------|--------|
| 平成30年度 | 33,578 | 37,160 | 1,258 | 71,996 |
| 令和元年度 | 33,741 | 37,352 | 1,322 | 72,415 |
| 令和2年度 | 33,979 | 37,647 | 1,351 | 72,977 |
| 令和3年度 | 34,186 | 37,855 | 1,265 | 73,306 |
| 令和4年度 | 34,411 | 38,233 | 1,339 | 73,983 |

- (注) 1 概要調書による。
2 免税点未満を除く。

(3) 土地筆数・家屋棟数

（単位：筆、棟）

| 区分 | 平成30年度 | 令和元年度 | 令和2年度 | 令和3年度 | 令和4年度 |
|----|---------|---------|---------|---------|---------|
| 土地 | 156,310 | 156,226 | 155,877 | 155,826 | 155,781 |
| 家屋 | 76,823 | 76,869 | 76,886 | 76,617 | 76,982 |

- (注) 1 概要調書による。
2 免税点未満を除く。
3 マンション等について区分所有数ではなく、棟数として計上した数値。

(4) 土地に関する概要

| 年度 | 区分 | | 地積 | | 積 | | 決定価 | | 格 | | 算 | | 数 | | 単位当たり価格 | |
|--------|--------------|-------------|--------------|-------------------|-------------------|------------|--------------------|--------------------|-----------------------------|-------------------|------------------|-------------------|-----------------------|---------------|---------------|--|
| | 非課税地積 (㎡) | 課税地積 (㎡) | 評価総地積 (㎡) | 法定免税点未満のもの (㎡) | 法定免税点以上のもの (㎡) | 総額 (千円) | 法定免税点未満のもの (千円) | 法定免税点以上のもの (千円) | (ト)に係 る 課税標準額 (千円) | 非課税地 積数 (リ) | 評価 総筆数 (ヌ) | 法定免税点未満のもの (ル) | 法定免税点以上のもの (ヌ)-(ル) | 平均価格 (円/㎡) | 最高価格 (円/㎡) | |
| 平成30年度 | 31,920,412 | 79,869,588 | 8,897,645 | 70,971,943 | 352,216,385 | 2,160,318 | 350,056,067 | 141,526,252 | 82,124 | 173,410 | 17,100 | 156,310 | 4,410 | | | |
| 令和元年度 | 31,993,103 | 79,836,897 | 8,771,740 | 71,065,157 | 352,932,614 | 2,154,409 | 350,778,205 | 142,024,950 | 82,655 | 173,179 | 16,953 | 156,226 | 4,421 | | | |
| 令和2年度 | 31,983,770 | 79,846,230 | 8,739,884 | 71,106,346 | 354,510,544 | 2,117,856 | 352,392,688 | 142,656,347 | 83,206 | 172,806 | 16,929 | 155,877 | 4,440 | | | |
| 令和3年度 | 31,962,816 | 79,867,184 | 8,679,443 | 71,187,741 | 353,176,292 | 2,153,486 | 351,022,806 | 141,789,851 | 83,584 | 172,768 | 16,942 | 155,826 | 4,422 | | | |
| 令和4年度 | 31,983,242 | 79,846,758 | 8,652,888 | 71,193,870 | 352,921,876 | 2,130,834 | 350,791,042 | 141,744,801 | 84,018 | 172,743 | 16,962 | 155,781 | 4,420 | | | |
| 田 | 538,239 | 24,226,171 | 1,026,056 | 23,200,115 | 3,112,981 | 123,174 | 2,989,807 | 2,978,863 | 2,224 | 35,673 | 2,202 | 33,471 | 128 | 150 | | |
| 畑 | 2,791 | 86,024 | 277 | 85,747 | 649,400 | 984 | 648,416 | 452,987 | 11 | 209 | 7 | 202 | 7,549 | 28,220 | | |
| 宅 | 97,539 | 7,313,388 | 1,419,842 | 5,893,546 | 308,196 | 48,033 | 260,163 | 260,085 | 502 | 15,553 | 4,769 | 10,784 | 42 | 78 | | |
| 地 | 267 | 30,625 | 2,659 | 27,966 | 128,572 | 2,839 | 125,733 | 88,013 | 2 | 91 | 18 | 73 | 4,198 | 20,947 | | |
| 池 | | 8,205,231 | 266,694 | 7,938,537 | 148,410,618 | 1,730,937 | 146,679,681 | 24,373,521 | | 50,685 | 2,659 | 48,026 | 18,087 | 70,756 | | |
| 山 | | 5,217,699 | 64,021 | 5,153,678 | 70,918,608 | 122,333 | 70,796,275 | 23,506,611 | | 33,598 | 933 | 32,665 | 13,592 | 67,404 | | |
| 原 | | 6,879,234 | 21,187 | 6,858,047 | 107,582,200 | 38,051 | 107,544,149 | 75,049,626 | | 12,887 | 273 | 12,614 | 15,639 | 74,512 | | |
| 野 | 1,385,282 | 20,302,164 | 351,902 | 19,950,262 | 326,911,426 | 1,891,321 | 325,020,105 | 122,929,758 | 2,589 | 97,170 | 3,865 | 93,305 | 16,102 | 74,512 | | |
| 雑 | 19,808 | 26,479 | 2,145 | 24,334 | 206 | 19 | 187 | 187 | 77 | 41 | 13 | 28 | 8 | 23 | | |
| 種 | 3,627,652 | 23,850,577 | 5,639,468 | 18,211,109 | 280,662 | 51,787 | 228,875 | 228,875 | 1,039 | 16,020 | 5,232 | 10,788 | 12 | 31 | | |
| の | 45,187 | 197,318 | 54,609 | 142,709 | 3,429 | 675 | 2,754 | 2,754 | 105 | 746 | 159 | 587 | 17 | 24 | | |
| 他 | 1,067,521 | 3,814,012 | 155,930 | 3,658,082 | 21,527,004 | 12,002 | 21,515,002 | 14,803,279 | 1,502 | 7,240 | 697 | 6,543 | 5,644 | 63,727 | | |
| | 25,198,956 | | | | | | | | 75,967 | | | | | | | |

(5) 家屋に関する概要

| 分年度 | 区 | 納税義務者数 (人) | 棟数 | | | 床面積 (㎡) | | | 決定価格 (千円) | | | 単位当たり価格 (円) | | |
|----------|-----------------|---------------|--------|--------|--------|-----------|-----------|-----------|-------------|-------------|-------------|-------------|--------|--------|
| | | | 木造 | 木造以外 | 計 | 木造 | 木造以外 | 計 | 木造 | 木造以外 | 計 | 木造 | 木造以外 | 計 |
| | | | | | | | | | | | | | | |
| 平成 30 年度 | | 37,160 | 62,862 | 18,559 | 81,421 | 4,984,346 | 3,986,542 | 8,970,888 | 99,752,922 | 123,527,376 | 223,280,298 | 20,013 | 30,986 | 24,889 |
| 令和 元 年度 | | 37,352 | 62,783 | 18,570 | 81,353 | 5,018,330 | 4,043,868 | 9,062,198 | 104,095,478 | 128,831,167 | 232,926,645 | 20,743 | 31,858 | 25,703 |
| 令和 2 年度 | | 37,647 | 62,675 | 18,530 | 81,205 | 5,051,169 | 4,052,588 | 9,103,757 | 108,392,014 | 130,809,929 | 239,201,943 | 21,459 | 32,278 | 26,275 |
| 令和 3 年度 | | 37,855 | 62,678 | 18,458 | 81,163 | 5,081,662 | 4,054,089 | 9,135,751 | 104,747,159 | 130,068,062 | 234,815,221 | 20,613 | 32,083 | 25,703 |
| 令和 4 年度 | | 38,233 | 62,603 | 18,480 | 81,083 | 5,113,497 | 4,069,464 | 9,182,961 | 109,184,673 | 132,152,458 | 241,337,131 | 21,352 | 32,474 | 26,281 |
| 個人が所有する | 法定免税点未満のもの | 1,868 | 3,763 | 287 | 4,050 | 124,227 | 6,399 | 130,626 | 138,031 | 24,416 | 162,447 | 1,111 | 3,816 | 1,244 |
| | 法定免税点以上のもの 計 | 36,620 | 57,476 | 13,974 | 71,450 | 4,839,602 | 1,734,254 | 6,573,856 | 104,550,923 | 53,252,773 | 157,803,696 | 21,603 | 30,706 | 24,005 |
| 法人が所有する | 法定免税点未満のもの | 38,488 | 61,239 | 14,261 | 75,500 | 4,963,829 | 1,740,653 | 6,704,482 | 104,688,954 | 53,277,189 | 157,966,143 | 21,090 | 30,608 | 23,561 |
| | 法定免税点以上のもの 計 | 42 | 30 | 21 | 51 | 1,055 | 632 | 1,687 | 1,614 | 2,341 | 3,955 | 1,530 | 3,704 | 2,344 |
| 計 | 法定免税点未満のもの | 1,910 | 3,793 | 308 | 4,101 | 125,282 | 7,031 | 132,313 | 139,645 | 26,757 | 166,402 | 1,115 | 3,806 | 1,258 |
| | 法定免税点以上のもの 計 | 38,233 | 58,810 | 18,172 | 76,982 | 4,988,215 | 4,062,433 | 9,050,648 | 109,045,028 | 132,125,701 | 241,170,729 | 21,861 | 32,524 | 26,647 |
| | 計 | 40,143 | 62,603 | 18,480 | 81,083 | 5,113,497 | 4,069,464 | 9,182,961 | 109,184,673 | 132,152,458 | 241,337,131 | 21,352 | 32,474 | 26,281 |

(注) 納税義務者数については、免税点未満を除く。

固定資産税（土地）について

令和5年地価公示の概要（全国）

〔概況〕

令和5年1月1日時点の公示地価について

全国平均では、全用途の全国平均変動率が前年比プラス1.6%と2年続けて上昇。上昇幅は1.0ポイント拡大した。都市部を中心に上昇が継続するとともに、地方部においても上昇範囲が広がるなど、コロナ前への回復傾向が顕著となった。

地方圏はプラス1.2%。

〔住宅地〕

住宅地の全国平均はプラス1.4%。景況感の改善を背景に、低金利環境の継続、住宅取得支援施策等によるも下支え効果もあり、住宅需要が回復したことが要因と考えられる。

東京、大阪、名古屋の三大都市圏はプラス1.7%。

地方圏全体もプラス1.2%。

〔商業地〕

商業地の全国平均はプラス1.8%。都心近郊部において、景況感の改善により店舗やマンション用地に対する需要が高まり、上昇に転じた地点が多く見られた。また、国内来訪客が戻りつつある観光地や人流が回復しつつある繁華街では、店舗等の需要の回復が見られており、多くの地域で地価は回復傾向にある。

地方圏はプラス1.0%。

〔基準地〕 丸亀市塩飽町50番3 93,500円 (R4 93,800円)

「国土交通省HPから抜粋」

令和4年地価調査の概要（香川県）

高松市を中心に昭和63年頃から地価高騰が始まり平成2年頃にピークとなった後に急速に沈静化に向かい、平成4年頃を境として地価下落に転じた。その後、令和元年までは、地価下落は継続しているものの高松市を中心に上昇地点が増加するなど下げ止まりの傾向であったが、令和2年以降は、新型コロナウイルス感染症の影響に伴う不動産市場の停滞などにより下落率が拡大し、本年の地下調査（令和4年7月1日現在）では、その影響が徐々に緩和される中で、県全体では昨年より下落率が縮小した。

〔概況〕

令和4年7月1日の地価調査について

本県における基準地価格は、住宅地、商業地及び全用途平均で下落となったが、下落率は前年より縮小した。

対前年平均変動率は、住宅地▲0.8%（前年：▲1.0%）、商業地▲0.8%（前年：▲1.0%）及び全用途平均▲0.8%（前年：▲1.0%）全てにおいて下落率が縮小した。

市町別に見ると、対前年平均変動率は、直島町で横ばいとなった外は、高松市をはじめ全市町で下落した。

調査地点ごとにみると、継続調査地点（180地点）のうち、7地点で価格が上昇、28地点で価格変動なし、145地点で価格が下落した。

〔住宅地〕

県全体としては、対前年平均変動率30年連続で下落となったが、下落幅はやや縮小した（令和3年変動率▲1.0%→令和4年変動率▲0.8%）。上昇地点は全て高松市である。新型コロナの影響は緩和しつつあり、県内景気は全体として持ち直しの動きがみられ、住宅地の地価は需要が認められる地域を中心に改善しつつある。一方で人口減少等の構造的な要因の影響により従来から需要の乏しい地域では、昨年同様の下落を継続する地点も多く、さらには下落が拡大する地点も見られ二極化が顕在化している。

県庁所在地である高松市の変動率は、3年連続で下落となったが、下落幅はやや縮小した（▲0.5%→▲0.34%）。上昇6地点（前年4地点）、横這い12地点（前年11地点）。全地点に占める上昇地点の割合は、約13%（前年約8%）と改善している。

高松市以外では丸亀市で上昇、横這いともになく（前年もなし）、すべての地点で下落しているが下落幅は縮小している（▲0.8%→▲0.6%）。中心部付近や南部郊外などでは比較的需要が安定している地点もあり、下落幅は縮小した。直島町は前年下落した全3地点が横ばいに転じた。コロナ禍以降、観光関連産業は大きく影響を受けていたが、今年度は瀬戸内国際芸術祭の開催年であり、国内観光客の増加によって社会経済活動は回復基調にあり、また、今後のインバウンド回復の期待感もあって地価は横ばいとなった。

〔商業地〕

県全体として、平均変動率は3年連続で下落となったが、下落幅はやや縮小した（令和

3年変動率：▲1.0%→令和4年変動率：▲0.8%）。上昇地点及び横ばい地点はすべて高松市の地点である。市部▲1.0%→▲0.7%、町部は▲1.3%→▲1.2%といずれも変動率はやや改善している。

新型コロナの影響は緩和しつつあり、県内景気は全体として持ち直しの動きがみられる。不動産市況は停滞感が残り様子見の状態はみられるものの、飲食・観光・小売り関連等の業種は持ち直しつつあるなど、県全体としての価格動向はやや改善傾向を示した。ただ、原材料や物流費の急騰、急速な円安が進行しており、内需型企業の多い当県で価格転嫁が困難な状況下で業績悪化も懸念され、先行きについては注視が必要である。

県庁所在地である高松市の地価動向は、変動率が3年連続で下落になったが、下落幅はやや縮小した（▲0.8%→▲0.6%）。

高松市以外では丸亀市で新型コロナの影響緩和により下落幅がやや縮小した（▲0.8%→▲0.6%）、市内中心部の幹線道路沿線ではマンション等の需要が認められるが、総じて市場の動きは鈍く様子見状態が続いている。

東かがわ市は、下落率が県下最大となった（▲1.6%→▲1.9%）。人口減少・過疎化の進行による需要の減退などが要因と考えられる。

「香川県地価調査書から抜粋」

丸亀市の状況

〔令和5年度課税に係る市内地価動向等について〕

丸亀市においては、平成4年頃からの長期間にわたる地価下落による値ごろ感や、景気の回復基調により、近年は下落幅が縮小し下げ止まり傾向が顕著であった。しかし、コロナ感染症が経済に与える影響により令和2年4月頃から地価下落幅が拡大している状況であったが、コロナ感染症影響が緩和されているため、下落幅のやや改善がみられる。

令和5年度固定資産税路線価の算出基準日である令和4年7月1日の市内地価動向を把握することを目的に実施した時点修正鑑定評価においては、新型コロナウイルス感染拡大の影響緩和により下落から横這いに転じた標準宅地があり、前回の時点修正（令和3年7月1日）よりも若干、下落傾向に改善がみられた。上昇0地点（前回0地点）、横這い25地点（前回18地点）、下落528地点（前回535地点）であった。

令和5年度は評価替えの年ではないため価格を据え置くことが基本であるが、地価の下落があった際には、その状況を把握し、路線価に反映させることとなっているため、時点修正の鑑定評価を実施し、市内路線価格の適正化を実施した。

なお、令和6年度課税は評価替えの年であり、令和5年1月1日基準日の標準宅地の標準価格の上昇はなかったものの、公平公正な路線価格になるよう価格調整するとともに今後も地価動向の把握に努め、引き続き土地評価の適正化、均衡化を図ることといたしたい。

再建築費 1 億円以上の家屋 (R5年度=4年建)

| 年度 | No. | 所有者 | 再建築費 | 評価額 | 参考税額 |
|----|---|---|---------------|---------------|------------|
| 30 | 1 | | 456,458,111 | 494,070,259 | 6,916,983 |
| | 2 | | 306,383,149 | 269,617,171 | 1,369,082 |
| | | ※5年間 2/3の軽減税額の特例がある。2,585.68㎡の内2,471.76㎡分 | | | |
| | 3 | | 130,065,505 | 140,210,614 | 1,962,948 |
| | 4 | | 128,393,013 | 138,407,668 | 1,937,707 |
| | 5 | | 126,909,175 | 136,403,250 | 1,909,645 |
| 31 | 6 | | 103,575,463 | 111,323,943 | 1,558,535 |
| | 1 | | 103,738,602 | 112,081,260 | 1,569,137 |
| | 2 | | 154,949,042 | 167,410,043 | 2,343,740 |
| | 3 | | 544,853,244 | 479,470,854 | 6,712,591 |
| | 4 | | 647,667,193 | 696,119,175 | 9,745,668 |
| | 5 | | 769,391,135 | 826,949,285 | 11,577,289 |
| | 6 | | 1,203,987,518 | 1,294,057,824 | 18,116,809 |
| | 7 | | 327,120,823 | 353,427,879 | 4,947,990 |
| | 8 | | 196,762,597 | 212,110,079 | 2,969,541 |
| R2 | 9 | | 194,581,595 | 209,758,959 | 2,936,625 |
| | 1 | | 148,880,983 | 160,018,769 | 2,240,262 |
| | 2 | | 313,872,595 | 339,735,696 | 4,756,299 |
| | 3 | | 398,883,455 | 351,017,440 | 4,914,244 |
| R3 | 4 | | 463,288,187 | 407,693,604 | 5,707,710 |
| | 1 | | 205,018,600 | 221,010,050 | 3,094,140 |
| | 2 | | 242,324,224 | 261,811,938 | 3,665,367 |
| | 3 | | 504,074,165 | 443,585,265 | 6,210,193 |
| | 4 | | 1,033,672,785 | 1,118,847,422 | 13,374,703 |
| | ※5年間 2/3の軽減税額の特例がある。8639.86㎡の内1893.98㎡分 | | | | |
| R4 | 5 | | 106,435,853 | 114,737,849 | 1,606,329 |
| | 6 | | 217,636,126 | 234,611,743 | 3,284,564 |
| | 1 | | 114,404,067 | 124,296,586 | 1,740,152 |
| R5 | 2 | | 487,003,627 | 428,563,191 | 5,999,884 |
| | 3 | | 524,491,412 | 566,671,011 | 7,933,394 |
| | 1 | | 151,344,410 | 163,149,273 | 2,284,089 |
| R5 | 2 | | 271,441,469 | 238,868,492 | 3,344,158 |
| | 3 | | 315,667,496 | 339,282,581 | 4,749,956 |
| | 4 | | 421,941,105 | 371,308,172 | 5,198,314 |

