

令和 6 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 6 年 5 月 1 6 日（木）

令和6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6年4月1日（月）から令和6年4月30日（火）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 2	R 3	R 4	R 5	R 6
縦 覧 等 の 期 間	4/1～4/30	4/1～4/30	4/1～5/2	4/3～5/1	4/1～4/30
縦 覧 等 対 象 者 数	45,856	45,998	46,224	46,251	46,677
縦 覧 者 等 数 ①	345	328	326	348	308
うち縦覧者数②	8	4	5	25	11
うち閲覧者数	337	324	321	323	297
対 前 年 比	126.84%	95.07%	99.39%	106.74%	88.51%
縦 覧 割 合 ②／①	2.32%	1.22%	1.53%	7.18%	3.57%

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	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		令和6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	1,975,693	0.4	1,983,874	0.4	1,972,592	▲ 0.6	1,971,629	▲ 0.0	1,975,495	0.2	1,978,145	0.1
家屋	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	3,319,681	0.1
償却資産	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	1,100,848	▲ 0.9
合計	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	6,398,674	▲ 0.0

- （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
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
令和5年度	34,637	38,455	1,338	74,430

- （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	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
土地	156,226	155,877	155,826	155,781	156,152
家屋	76,869	76,886	76,617	76,982	77,143

- （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

区 分 年 度	地 積		決 定 価 格		筆 数		単位当たり価格						
	非課税地積 (㎡)	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 (㎡)	法定免税点 未満のもの (千円)	法定免税点 以上のもの (千円)	課税標準額 (千円)	非課税地 筆 数	評 価 総筆数	法定免税 点未満の もの (マ) - (ロ) (円/㎡)	法定免税 点以上の もの (ハ) - (カ) (円/㎡)		
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
令和5年度	32,442,195	79,387,805	8,687,315	70,700,490	353,256,327	2,125,376	351,130,951	141,966,892	84,438	173,203	17,051	156,152	4,450
田	538,244	24,041,198	994,087	23,047,111	3,089,728	118,771	2,970,957	2,963,524	2,208	35,286	2,196	33,090	129
	2,791	87,471	258	87,213	643,169	858	642,311	448,844	11	201	6	195	7,353
畑	97,521	7,203,553	1,424,437	5,779,116	304,553	47,959	256,594	256,525	501	15,399	4,823	10,576	42
	267	28,087	2,494	25,593	101,018	2,652	98,366	68,856	2	84	17	67	3,597
宅	8,282,182	267,691	8,014,491	148,724,253	1,732,827	146,991,426	24,458,507	23,505,949	50,960	33,848	2,655	48,305	17,957
	5,245,833	63,443	5,182,390	70,821,636	121,017	70,700,619	23,505,949	23,505,949	33,848	925	925	32,923	13,501
地	6,923,345	20,791	6,902,554	107,529,440	36,440	107,493,000	75,056,948	75,056,948	12,979	264	264	12,715	15,531
	1,389,052	20,451,360	351,925	20,099,435	327,075,329	1,890,284	325,185,045	123,021,404	2,597	97,787	3,844	93,943	15,993
池	19,836	26,373	2,145	24,228	203	18	185	185	76	39	13	26	8
山	3,619,328	23,419,548	5,699,902	17,719,646	277,672	51,926	225,746	225,746	1,040	16,030	5,264	10,766	12
原	45,187	272,184	58,991	213,193	3,954	702	3,252	3,252	105	831	161	670	15
雑	1,074,001	3,858,031	153,076	3,704,955	21,760,701	12,206	21,748,495	14,978,556	1,513	7,546	727	6,819	5,640
そ の 他	25,655,968								76,385				

(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
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
令和5年度		38,455	62,589	18,470	81,059	5,144,243	4,078,166	9,222,409	113,470,945	133,717,722	247,188,667	22,058	32,789	26,803
個人が所有する	法定免税点未満のもの	1,783	3,585	270	3,855	118,707	6,163	124,870	132,045	23,132	155,177	1,112	3,753	1,243
	法定免税点以上のもの	36,794	57,559	13,940	71,499	4,868,377	1,726,363	6,594,740	108,547,554	53,551,264	162,098,818	22,296	31,020	24,580
	計	38,577	61,144	14,210	75,354	4,987,084	1,732,526	6,719,610	108,679,599	53,574,396	162,253,995	21,792	30,923	24,146
法人が所有する	法定免税点未満のもの	43	39	22	61	1,195	3,533	4,728	1,707	236,953	238,660	1,428	67,068	50,478
	法定免税点以上のもの	1,661	1,406	4,238	5,644	155,964	2,342,107	2,498,071	4,789,639	79,906,373	84,696,012	30,710	34,117	33,905
	計	1,704	1,445	4,260	5,705	157,159	2,345,640	2,502,799	4,791,346	80,143,326	84,934,672	30,487	34,167	33,936
計	法定免税点未満のもの	1,826	3,624	292	3,916	119,902	9,696	129,598	133,752	260,085	393,837	1,116	26,824	3,039
	法定免税点以上のもの	38,455	58,965	18,178	77,143	5,024,341	4,068,470	9,092,811	113,337,193	133,457,637	246,794,830	22,558	32,803	27,142
	計	40,281	62,589	18,470	81,059	5,144,243	4,078,166	9,222,409	113,470,945	133,717,722	247,188,667	22,058	32,789	26,803

(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6年地価公示の概要（全国）

〔概況〕

令和6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2.3%と3年続けて上昇。上昇幅は0.7ポイント拡大した。景気が緩やかに回復している中、地域や用途により差があるものの、三大都市圏・地方圏ともに上昇基調を強めている。

三大都市圏はプラス3.5%、地方圏は1.3%

〔住宅地〕

住宅地の全国平均はプラス2.0%。都市中心部や、利便性・住環境に優れた地域などでは住宅需要は堅調であり、地価上昇が継続している。また、三大都市圏や地方四市の中心部における物価上昇に伴い、周辺部においても上昇の範囲が拡大していることなどが要因と考えられる。

三大都市圏はプラス2.8%、地方圏はプラス1.2%。

〔商業地〕

商業地の全国平均はプラス3.1%。都市部を中心に、人流回復を受けて店舗需要の回復傾向が続いたほか、オフィス需要も底堅く推移したことなどから、地価の回復傾向が進んでいる。また、インバウンドを含めた観光客が回復した観光地や、人流回復が進む繁華街では、地価の大幅な回復が見られる。

三大都市圏はプラス5.2%、地方圏はプラス1.5%。

〔基準地〕 丸亀市塩飽町50番3 93,500円 (R5 93,500円)

「国土交通省HPから抜粋」

令和5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た。しかし、昨年からその影響が徐々に緩和されてきており、本年の地価調査（令和5年7月1日現在）では、県全体の下落率は昨年より縮小した。

〔概況〕

令和5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▲0.6%（前年：▲0.8%）、商業地▲0.5%（前年：▲0.8%）及び全用途平均▲0.5%（前年：▲0.8%）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、直島町が上昇、それ以外は高松市をはじめ各市町とも下落した。

調査地点ごとにみると、継続調査地点（182地点）のうち、25地点で価格が上昇、27地点で価格変動なし、130地点で価格が下落した。

〔住宅地〕

県全体の対前年平均変動率は31年連続の下落となったが、下落幅はやや縮小した（令和4年変動率▲0.8%→令和5年変動率▲0.6%）。価格上昇は20地点（前年6地点）で高松市の地点が殆どであるが、直島町、宇多津町でも見られた。

新型コロナウイルス感染症の5類移行等から県内景気は総じて持ち直しの動きが続いており、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、前年同様の下落を継続する地点も多く、二極化が顕在化している。

県庁所在地である高松市の対前年平均変動率は、0.0%（前年▲0.3%）であり、令和2年以降続いた下落傾向に歯止めがかかった。価格上昇は16地点（前年6地点）、横ばいは8地点（前年12地点）。高松市の基準値全体に占める上昇地点の割合は、約33%（前年約13%）と改善している。

直島町の対前年平均変動率は、1.1%（前年0.0%）と前年の横ばいから上昇に転じた。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、昨年の瀬戸内国際芸術祭を皮切りに観光客が増加し、また高松空港の国際線再開によりインバウンドも回復しており、人流回復が顕著である。さらに、移住者等の宅地需要に対し供給が少ないことも上昇要因となっている。

〔商業地〕

県全体の対前年平均変動率は4年連続で下落となったが、下落幅はやや縮小した（令和4年変動率：▲0.8%→令和5年変動率：▲0.5%）。価格上昇は4地点（前年1地点）、横ばいは6地点（前年6地点）。上昇はすべて高松市の地点である。市部は▲0.7%→▲0.3%、町部は▲1.2%→▲1.0%といずれもやや改善している。

新型コロナウイルス感染症の5類移行、高松空港の国際線再開等により、宿泊・飲食業等の非製造業を中心に利用者が増加したほか、一部の業種で価格転嫁が進んだこともあり、県内の景況感は改善しており、県全体としての地価動向もやや改善傾向を示した。一方で、原材料高、物価高や人手不足を背景とする賃金の問題もあり、先行き不透明な一面も覗かせており、県全体では、不動産市況は未だ停滞感が残り、様子見の状態が続いている。

県庁所在地である高松市の対前年平均変動率は、コロナ禍以降の下落トレンドを脱し上昇に転じた（▲0.4%→▲0.1%）。新型コロナウイルス感染症の影響緩和に伴って景況感は改善し、経済活動も活発化しており、市中心部の商業地では再開発等の影響から人流増加も期待され、多様な用途の需要が見込まれる。

東かがわ市の対前年平均変動率は、▲1.9%（前年▲1.9%）と県内で最も高い下落率を継続している。人口減少・過疎化の急進行による需要の減退が主要因と考えられる。

「香川県地価調査書から抜粋」

丸亀市の状況

〔令和6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、新型コロナウイルス感染症の影響により令和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、新型コロナの5類移行等による影響緩和に伴い、下落幅にやや改善がみられる。

令和5年1月1日を価格基準日とする市内の固定資産税標準宅地の鑑定評価においては、新型コロナウイルス感染症の影響緩和等により、下落から横ばいに転じた標準宅地があり、全体的には下落傾向に改善がみられた。

令和6年度固定資産税路線価の算出基準日である令和5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も、横ばい地点が前回の時点修正（令和4年7月1日）より増加（25地点→62地点）するなど、下げ止まり傾向がみられた（全用途平均▲0.6%→▲0.3%）。

令和6年度は評価替えの年であったため、それぞれの鑑定評価をもとに、個々の路線価格を算出。国道438号線の飯山バイパスの一部供用開始や金倉町の市道の供用開始等に伴う状況類似地区の新設、標準宅地の選定替えを実施したほか、付近の同程度の道路と比較し、路線価を調整する必要性から上昇した一部路線を除き、価格の据え置き及び下落修正を行った。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したい。

再建築費 1 億円以上の家屋（R6年度＝R5年建）

年度	No.	所有者	再建築費	評価額	参考税額
R元	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
	9		194,581,595	209,758,959	2,936,625
R2	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
	4		463,288,187	407,693,604	5,707,710
R3	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	※5年間 2／3の軽減税額の特例がある。8639.86㎡の内1893.98㎡分			
	5		106,435,853	114,737,849	1,606,329
	6		217,636,126	234,611,743	3,284,564
	7				
R4	1		114,404,067	124,296,586	1,740,152
	2		487,003,627	428,563,191	5,999,884
	3		524,491,412	566,671,011	7,933,394
R5	1		151,344,410	163,149,273	2,284,089
	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
R6	1		133,187,843	143,576,494	2,010,070
	2		149,229,475	131,321,938	1,838,507
	3		152,042,061	163,416,327	2,287,828
	4		157,527,390	169,814,526	2,377,403
	5		170,551,930	183,854,980	2,573,969
	6		181,550,936	159,764,823	1,118,354
	7	※5年間 1／2の軽減税額の特例がある。			
	8		259,955,161	280,231,663	3,923,243
	9		287,647,486	310,780,096	4,350,921
	10	※5年間 1／2の軽減税額の特例がある。			
			550,586,392	484,516,024	3,391,612
			731,587,459	786,317,516	11,008,445