

令和 7 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 7 年 5 月 2 1 日（水）

令和7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7年4月1日（火）から令和7年4月30日（水）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 3	R 4	R 5	R 6	R 7
縦 覧 等 の 期 間	4/1～4/30	4/1～5/2	4/3～5/1	4/1～4/30	4/1～4/30
縦 覧 等 対 象 者 数	45,998	46,224	46,251	46,677	46,447
縦 覧 者 等 数 ①	328	326	348	308	280
うち縦覧者数②	4	5	25	11	11
うち閲覧者数	324	321	323	297	269
対 前 年 比	95.07%	99.39%	106.74%	88.51%	90.91%
縦 覧 割 合 ② / ①	1.22%	1.53%	7.18%	3.57%	3.93%

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2年度		令和3年度		令和4年度		令和5年度		令和6年度		令和7年度	
	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	調定額	前年比
土地	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	1,986,105	0.4
家屋	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	3,416,844	2.9
償却資産	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	1,162,555	5.6
合計	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	6,565,504	2.6

- （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
令和6年度	34,796	38,614	1,342	74,752

- （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2年度	令和3年度	令和4年度	令和5年度	令和6年度
土地	155,877	155,826	155,781	156,152	156,178
家屋	76,886	76,617	76,982	77,143	77,166

- （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	総額	法定免税点未満のもの	法定免税点以上のもの	(ト)に係る課税標準額	非課税地筆数	評価総筆数	法定免税点未満のもの	法定免税点以上のもの	平均価格	最高価格
		(㎡)	(㎡)	(㎡)	(口)－(ハ) (㎡)	(千円)	(千円)	(千円)	(千円)				(ヌ)－(ル)	(ホ)/(ロ) (円/㎡)	(円/㎡)
		(イ)	(ロ)	(ハ)	(ニ)	(ホ)	(ヘ)	(ト)	(チ)	(リ)	(ヌ)	(ル)	(ヲ)	(ワ)	(カ)
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	
令和6年度		32,425,589	79,404,411	8,669,908	70,734,503	353,605,635	2,119,093	351,486,542	142,144,651	84,728	173,127	16,949	156,178	4,453	
田	一般田	536,003	23,857,607	964,516	22,893,091	3,066,547	115,069	2,951,478	2,945,623	2,205	34,924	2,136	32,788	129	150
	市街化区域田等	2,791	83,060	258	82,802	642,806	850	641,956	448,316	11	205	6	199	7,739	26,944
畑	一般畑	94,347	7,179,508	1,406,751	5,772,757	303,687	47,148	256,539	256,475	472	15,368	4,792	10,576	42	78
	市街化区域畑等	267	27,880	2,494	25,386	96,465	2,680	93,785	65,649	2	82	17	65	3,460	18,517
宅地	小規模宅		8,346,614	263,128	8,083,486	148,931,147	1,730,535	147,200,612	24,497,132		51,041	2,615	48,426	17,843	70,297
	一般住宅		5,272,679	61,166	5,211,513	70,751,378	119,066	70,632,312	23,488,029		33,971	899	33,072	13,418	67,272
	非住宅地		6,993,986	21,199	6,972,787	107,759,654	37,771	107,721,883	75,224,680		12,992	267	12,725	15,407	74,040
	計	1,380,359	20,613,279	345,493	20,267,786	327,442,179	1,887,372	325,554,807	123,209,841	2,527	98,004	3,781	94,223	15,885	74,040
池 沼		19,692	26,373	2,145	24,228	203	18	185	185	76	39	13	26	8	23
山 林		3,621,582	23,458,783	5,741,319	17,717,464	278,074	52,471	225,603	225,603	1,043	16,040	5,319	10,721	12	31
原 野		45,188	270,925	48,530	222,395	3,924	609	3,315	3,315	105	828	149	679	14	24
雑 種 地		1,076,087	3,886,996	158,402	3,728,594	21,771,750	12,876	21,758,874	14,989,644	1,520	7,637	736	6,901	5,601	63,406
そ の 他		25,649,273								76,767					

(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 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
令和 6 年 度			38,614	62,455	18,469	80,924	5,166,280	4,103,439	9,269,719	113,965,385	133,281,473	247,246,858	22,059	32,480	26,673
個人が所有する家屋 法人が所有する家屋 計	法定免税点未満のもの	1,710	3,428	267	3,695	113,379	5,947	119,326	127,114	23,264	150,378	1,121	3,912	1,260	
	法定免税点以上のもの	36,906	57,524	13,912	71,436	4,888,908	1,725,326	6,614,234	108,782,853	52,848,800	161,631,653	22,251	30,631	24,437	
	計	38,616	60,952	14,179	75,131	5,002,287	1,731,273	6,733,560	108,909,967	52,872,064	161,782,031	21,772	30,539	24,026	
	法定免税点未満のもの	44	42	21	63	1,299	579	1,878	1,832	2,311	4,143	1,410	3,991	2,206	
	法定免税点以上のもの	1,708	1,461	4,269	5,730	162,694	2,371,587	2,534,281	5,053,586	80,407,098	85,460,684	31,062	33,904	33,722	
	計	1,752	1,503	4,290	5,793	163,993	2,372,166	2,536,159	5,055,418	80,409,409	85,464,827	30,827	33,897	33,699	
	法定免税点未満のもの	1,754	3,470	288	3,758	114,678	6,526	121,204	128,946	25,575	154,521	1,124	3,919	1,275	
	法定免税点以上のもの	38,614	58,985	18,181	77,166	5,051,602	4,096,913	9,148,515	113,836,439	133,255,898	247,092,337	22,535	32,526	27,009	
	計	40,368	62,455	18,469	80,924	5,166,280	4,103,439	9,269,719	113,965,385	133,281,473	247,246,858	22,059	32,480	26,673	

(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7年地価公示の概要（全国）

〔概況〕

令和7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2.7%と4年続けて上昇。上昇幅は0.4ポイント拡大した。伸び率はバブル経済崩壊後最大で、訪日客の増加や、低金利による堅調な住宅需要が影響した。

全国の地価は、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、三大都市圏では上昇幅が拡大し、地方圏でも上昇傾向が継続するなど、全体として上昇基調が続いている。

■三大都市圏はプラス4.3%、地方圏は1.3%

〔住宅地〕

住宅地の全国平均はプラス2.1%。低金利環境の継続などにより、引き続き住宅需要は堅調であり、地価上昇が継続している。特に東京圏や大阪圏の中心部などにおいて高い上昇を示している。また、交通利便性や生活利便性に優れ、転入者が多い地域では、堅調な住宅需要に支えられ、比較的高い上昇が継続している。

リゾート地・観光地では、外国人向けの別荘・コンドミニアム需要や地元の住宅需要などを背景に、引き続き高い上昇となった地点がみられる。

■三大都市圏はプラス3.3%、地方圏はプラス1.0%。

〔商業地〕

商業地の全国平均はプラス3.9%。主要都市では、店舗・ホテルなどの需要が堅調であり、オフィスについても空室率の低下傾向や賃料の上昇傾向によって収益性が向上していることなどから地価上昇が継続している。また駅周辺などマンション需要との競合が見られる地域では、高い上昇を示している。

外国人を含めた観光客が増加した観光地では、引き続き高い上昇となった地点が見られ、再開発事業等が進展している地域では、利便性や賑わいの向上への期待感などから、地価上昇が継続している。

■三大都市圏はプラス7.1%、地方圏はプラス1.6%。

〔基準地〕 丸亀市塩飽町50番3 93,700円 (R6 93,500円)

「国土交通省HPから抜粋」

令和6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、本年の地価調査（令和6年7月1日現在）では、県全体の下落率は昨年より縮小し、新型コロナウイルスの影響からの脱却や景気の持ち直しが見え始める結果となった。

〔概況〕

令和6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▲0.4%（前年：▲0.6%）、商業地▲0.2%（前年：▲0.5%）及び全用途平均▲0.3%（前年：▲0.5%）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（全用途平均）は、高松市及び直島町が上昇、それ以外は各市町とも下落した。

調査地点ごとに見ると、継続調査地点（182地点）のうち、39地点で価格が上昇、33地点で価格変動なし、110地点で価格が下落した。

これは、前年の上昇地点数25地点から増加しており、地価の回復傾向が見られる。

〔住宅地〕

県全体の対前年平均変動率は32年連続の下落となったが、下落幅はやや縮小した（令和5年変動率▲0.6%→令和6年変動率▲0.4%）。価格上昇は25地点（前年20地点）で高松市の地点が殆どであるが、直島町、丸亀市、三豊市、宇多津町でも見られた。

住宅地の地価は、県内の一部地域で回復の兆しが見られ、特に高松市では、利便性の高い市街地を中心に需要が高まり、対前年平均変動率は0.2%（前年：0.0%）の上昇を記録した。これは5年ぶりの上昇で、若い世代の定住や再開発の進展が背景にあると考えられる。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、引き続き地価の下落（東かがわ市やさぬき市、小豆島町などでは、1.7～1.8%の下落）が見られ、地域間の格差が明確になっている。住宅需要の二極化が進む中、今後は利便性の高いエリアへの集中と、郊外部の空洞化への対策が求められる。

〔商業地〕

県全体の対前年平均変動率は5年連続で下落となったが、下落幅はやや縮小した（令和

5年変動率：▲0.5%→令和6年変動率：▲0.2%）。価格上昇は10地点（前年4地点）、横ばいは3地点（前年6地点）、下落は27地点（前年30地点）。上昇はすべて高松市の地点である。市部は▲0.3%→▲0.1%、町部は▲1.0%→▲0.8%といずれもやや改善している。

商業地の地価は、地域経済の活力や人流、観光需要などと密接に関係しており、近年は新型コロナウイルスの影響で多くの地域で商業地の価値が下落傾向にあった。しかし、令和6年調査では、回復傾向を示す地域も見られる。

特に高松市では、商業地の平均変動率が0.5%の上昇となり、昨年に続いて2年連続の上昇となる。これは、中心部での再開発や店舗出店の活発化、人の流れの回復などが影響しており、県内経済の中心としての強さを示している。上昇率の高い地点としては、高松市磨屋町、天神町、昭和町などがあり、いずれもオフィス街や商業施設が集まるエリアで、交通利便性が高い点が共通している。観光やビジネス利用が戻りつつあることも、地価の上昇要因となっている。

一方で、県内の他地域、特に東かがわ市、綾川町、小豆郡の一部では、依然として地価の下落が続いており、商業活動の縮小や人口減少の影響が顕著に表れている。

このように、県内においても商業地の地価は地域差が大きく、都市部では上昇、地方部では下落という傾向が続いている。

「香川県地価調査書から抜粋」

丸亀市の状況

〔令和7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ったが、その影響も緩和しつつあり、都市部や交通の便が良いエリアでは比較的安定し、全体的には下落幅にやや改善が見られる。

令和6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、下落から横ばいに転じた標準宅地が増え、下落傾向に改善が見られた。

令和7年度固定資産税路線価の算出基準日である令和6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5年7月1日）より増加（82地点→122地点）するなど、下げ止まり傾向が見られた（全用途平均▲0.3%→▲0.2%）。

令和7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。

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（R7年度＝R6年建）

年度	No.	所有者	再建築費	評価額	参考税額
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		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			
	5		106, 435, 853	114, 737, 849	1, 606, 329
	6		217, 636, 126	234, 611, 743	3, 284, 564
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
		※5年間 1／2の軽減税額の特例がある。			
	7		259, 955, 161	280, 231, 663	3, 923, 243
	8		287, 647, 486	310, 780, 096	4, 350, 921
	9		550, 586, 392	484, 516, 024	3, 391, 612
		※5年間 1／2の軽減税額の特例がある。			
	10		731, 587, 459	786, 317, 516	11, 008, 445
R7	1		102, 456, 155	110, 447, 735	1, 546, 268
	2		103, 200, 404	81, 734, 719	1, 144, 286
	3		265, 355, 871	286, 053, 628	4, 004, 750
	4		346, 784, 294	373, 833, 468	5, 233, 668
	5		483, 395, 841	519, 558, 683	7, 273, 821