

令和3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3年10月12日(火)

令和3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3年4月1日（木）から令和3年4月30日（金）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				
	H29	H30	R1	R2	R3
縦覧等の期間	4/3～5/1	4/2～5/1	4/1～5/7	4/1～4/30	4/1～4/30
縦覧等対象者数	45,279	45,454	45,614	45,856	45,998
縦覧者等数 ①	363	329	272	345	328
うち縦覧者数②	7	9	5	8	4
うち閲覧者数	356	320	267	337	324
対前年比	110.00%	90.63%	82.67%	126.84%	95.07%
縦覧割合 ②／①	1.93%	2.74%	1.84%	2.32%	1.22%

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28年度		平成29年度		平成30年度		令和元年度		令和2年度		令和3年度	
	調定額	前年比	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
土地	1,988,374	▲ 1.7	1,982,730	▲ 0.3	1,968,235	▲ 0.7	1,975,693	0.4	1,983,874	0.4	1,972,592	▲ 0.6
家屋	2,914,788	3.3	2,995,583	2.8	2,989,247	▲ 0.2	3,118,803	4.3	3,206,945	2.8	3,073,135	▲ 4.2
償却資産	982,257	17.1	960,173	▲ 2.2	1,398,519	45.7	1,325,734	▲ 5.2	1,264,148	▲ 4.6	1,174,452	▲ 7.1
合計	5,885,419	1.1	5,938,486	0.9	6,356,001	7.0	6,420,230	1.0	6,454,967	0.5	6,220,179	▲ 3.6

- (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
平成28年度	33,160	36,573	1,101	70,834
平成29年度	33,361	36,857	1,205	71,423
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

- (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28年度	平成29年度	平成30年度	令和元年度	令和2年度
土地	157,387	156,964	156,310	156,226	155,877
家屋	74,779	74,603	76,823	76,869	76,886

- (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		積		決		定		格		筆			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 (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)	(ホ) - (ハ)	(ト) - (ヘ)	(チ) - (ケ)	非課税地筆数	評価総筆数	法定免税点未満のもの (ル)	法定免税点以上のもの (ロ)	平均価格 (円/㎡)	最高価格 (円/㎡)
平成28年度	31,996,915	79,793,085	8,807,280	70,985,805	351,725,363	2,145,196	349,580,167	(ホ) - (ハ)	(ト) - (ヘ)	(チ) - (ケ)	81,078	174,378	16,991	157,387	4,409	
平成29年度	31,948,913	79,831,087	8,799,352	71,031,735	351,226,804	2,173,673	349,053,131				81,596	173,991	17,027	156,964	4,400	
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				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				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				83,206	172,806	16,929	155,877	4,440	
田	529,487	24,598,011	1,056,463	23,541,548	3,160,482	127,046	3,033,436				2,210	36,540	2,248	34,292	128	150
畑	2,791	64,444	277	64,167	596,495	1,003	595,492				11	179	7	172	9,256	29,727
宅	99,099	7,368,806	1,422,712	5,946,094	311,303	48,233	263,070				501	15,602	4,777	10,825	42	78
地	339	35,993	2,628	33,365	131,502	2,409	129,093				3	88	17	71	3,654	24,480
小規模住宅		8,054,249	262,373	7,791,876	148,455,792	1,715,460	146,740,332					50,336	2,615	47,721	18,432	71,525
一般住宅		5,148,425	63,915	5,084,510	71,619,540	120,882	71,498,658					33,185	914	32,271	13,911	68,007
非住宅地		6,905,109	20,370	6,884,739	111,199,173	39,005	111,160,168					13,539	277	13,262	16,104	75,324
計	1,433,062	20,107,783	346,658	19,761,125	331,274,505	1,875,347	329,399,158				2,624	97,060	3,806	93,254	6,475	75,324
池	19,706	26,479	2,146	24,333	205	18	187				77	41	13	28	8	23
山	3,643,066	23,853,154	5,689,161	18,163,993	280,797	52,342	228,455				1,037	16,021	5,247	10,774	12	31
原	45,336	191,430	51,636	139,794	3,361	635	2,726				106	727	154	573	18	24
雑	977,259	3,600,130	168,203	3,431,927	18,751,894	10,823	18,741,071				1,469	6,548	660	5,888	5,209	61,889
その他	25,233,625										75,168					

(5) 家屋に関する概要

分年度	区	納税義務者数		棟数		床面積 (㎡)		決定価格 (千円)		単位当たり価格 (円)				
		(人)												
		木造	木造以外	木造	木造以外	木造	木造以外	木造	木造以外	木造	木造以外	計		
平成 28 年度		36,573	61,932	17,659	79,591	4,901,676	3,931,131	8,832,807	95,853,700	121,994,352	217,848,052	19,555	31,033	24,664
平成 29 年度		36,857	61,594	17,628	79,222	4,923,699	3,949,561	8,873,260	99,232,261	124,851,963	224,084,224	20,154	31,612	25,254
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
個人が所有する	法定免税点未満のもの	1,977	3,969	295	4,264	131,294	6,702	137,996	146,899	25,307	172,206	1,119	3,776	1,248
	法定免税点以上のもの	36,098	57,417	14,062	71,479	4,781,184	1,741,810	6,522,994	104,432,235	53,630,629	158,062,864	21,842	30,790	24,232
計		38,075	61,386	14,357	75,743	4,912,478	1,748,512	6,660,990	104,579,134	53,655,936	158,235,070	21,288	30,687	23,755
法人が所有する	法定免税点未満のもの	46	34	21	55	1,134	632	1,766	1,957	2,461	4,418	1,726	3,894	2,502
	法定免税点以上のもの	1,549	1,255	4,152	5,407	137,557	2,303,444	2,441,001	3,810,923	77,151,532	80,962,455	27,704	33,494	33,168
計		1,595	1,289	4,173	5,462	138,691	2,304,076	2,442,767	3,812,880	77,153,993	80,966,873	27,492	33,486	33,146
計	法定免税点未満のもの	2,023	4,003	316	4,319	132,428	7,334	139,762	148,856	27,768	176,624	1,124	3,786	1,264
	法定免税点以上のもの	37,647	58,672	18,214	76,886	4,918,741	4,045,254	8,963,995	108,243,158	130,782,161	239,025,319	22,006	32,330	26,665
計		39,670	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

(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3年地価公示の概要（全国）

〔概況〕

令和3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マイナス0.5%と6年ぶりに下落。新型コロナウイルス感染症拡大が与える経済への影響により土地需要減退が大都市の商業地を直撃した。

地方圏も全用途平均がマイナス0.5%と4年ぶりに下落した。

〔住宅地〕

住宅地の全国平均はマイナス0.4%で5年ぶりの下落。雇用情勢悪化で高価格帯を避ける動きが下落に繋がったことが要因のひとつ。

東京、大阪、名古屋の三大都市圏は0.6%のマイナス。

地方圏全体は0.3%のマイナス。

〔商業地〕

商業地の全国平均はマイナス0.8%で7年ぶりの下落。観光地のホテルや繁華街店舗から客足が遠のき収益が悪化、オフィス撤退を含め需要が低迷した。

地方圏はマイナス0.5%で4年ぶりに下落。

〔基準地〕 丸亀市塩飽町50番3 94,400円 (R2 95,000円)

「国土交通省HPから抜粋」

令和2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、その後、前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年地価調査では、新型コロナウイルス感染症の影響に伴う経済活動の抑制などにより下落幅が拡大した。

〔概況〕

令和2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、住宅地及び全用途平均については平成5年以後28年連続の下落。商業地については平成30年以降の下落となった。

対前年平均変動率は、住宅地▲0.8%（前年：▲0.3%）、商業地▲0.7%（前年：±0.0%）及び全用途平均▲0.8%（前年：▲0.3%）全てにおいて下落率が拡大した。

市町別に見ると、県内では直島町で横ばいとなったほかは、高松市をはじめ全市町で、住宅地、商業地、全用途平均いずれも下落した。

調査地点ごとにみると、継続調査地点（180地点）のうち、9地点で価格が上昇、29地点で価格変動なし、142地点で価格が下落した。

〔住宅地〕

県全体としては、人口減少及び高齢化率の上昇等による宅地需要の減少により住宅地の対前年平均変動率は28年連続で下落している。近年は景気の回復基調に伴って地価の下げ止まり傾向が続いていたが、新型コロナウイルス感染拡大で経済活動が停滞、不動産の需要が軒並み減退した。県全体の平均値は、年間▲0.8%で下落幅は拡大した（前年▲0.3%）。

県庁所在地である高松市の地価動向は、変動率が平成29年以降、3年ぶりに下落に転じた。上昇は6地点（前年20地点）のみとなり、基準地全体に対する上昇地点割合は、前年の約41%から今回は約12%と大幅に減少している。

高松市以外では丸亀市で上昇地点がなくなり（前年は3地点）、横ばい3地点（前年5地点）、平均値も下落に転じた（0.0%→▲0.6%）。直島町は前年上昇した3地点が横ばいに転じ、三木町は前年横ばいの2地点が下落、宇多津町は前年上昇1地点が横ばいに転じた。

〔商業地〕

県全体として、地価は下落に転じた（令和元年0.0%→令和2年▲0.7%）。前年比がマイナスは一昨年以来。上昇地点は3地点と大きく減少し（前年9地点）、横ばい7地点（前年7地点）となった。

地価は全般的に回復傾向にあったが、令和2年3月以降、新型コロナウイルス感染症の影響から経済活動は抑制され、県内企業にもマイナスの影響が見られており、不動産市場においても先行き不透明感から宅地需要は減退。また、飲食関係を中心に賃料引き下げの動きも強く、全県的な価格動向は下落傾向にある。

県庁所在地である高松市の地価動向は、変動率が平成28年以降4年ぶりに下落に転じた（0.8%→▲0.2%）。

高松市以外では上昇地点はなく、前年、横ばいであった丸亀市の3地点もすべて下落に転じている。

「香川県地価調査書から抜粋」

丸亀市の状況

[令和3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り、近年は下落幅が縮小し下げ止まり傾向が顕著である。

周辺市町では人口が減少の一途をたどっているなか、本市においては、ほぼ横ばいで推移しており、新規宅地開発も堅調に推移していることなどが近年の地価下げ止まりの要因と考えられる。

新型コロナウイルス感染拡大の影響を受ける前に行われた令和2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、駅周辺の商業地区で旧来型の小規模店舗の閉鎖や移転が認められることなどから下落地点が見受けられたが、丸亀城周辺（番丁、城東町）及び新県道多度津丸亀線沿いの住宅地等で地価の上昇が見られた。加えて、国道11号線より南の郡家町、三条町等の住宅地で上昇する地域があり、また旧綾歌、旧飯山地区において上昇に至らずとも下落から横ばいになった地点もあったことなど地価の下げ止まりを表す結果となった。

令和3年度固定資産税路線価の算出基準日である令和2年7月1日の市内地価動向を把握するため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から、前述の新県道多度津丸亀線沿いが上昇から横ばいに転じたほか、横ばいであった地点も軒並み下落する結果となった（全用途平均▲0.5%）。

令和3年度は評価替えの年であったため、価格調査基準日を令和2年1月1日とする標準宅地の鑑定評価を行い個々の路線価格を算出、市内の下落状況等を把握するために令和2年7月1日を価格調査基準日とする時点修正鑑定評価により地価の下落があった地域を把握し、該当路線価に下落反映を行った。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以外は、ほとんどの地域で下落した路線価により宅地等の評価を実施することとなった。

現時点においても、新型コロナウイルス感染の収束が見えず、県内での急拡大により緊急事態対策期として、飲食店への時短営業協力要請がなされ、日中も含めた不要不急の外出・移動の自粛が呼びかけられるなど、地域経済への影響が続いていることから、今後も地価動向の的確な把握に努め、引き続き固定資産税土地評価の適正化を図ることとしたい。

再建築費1億円以上の家屋（R3年度=2年建）

年度	No.	所有者	再建築費	評価額	参考税額	
28	1		1,407,753,722	1,513,067,777	21,182,948	
	2		570,141,708	612,794,009	8,579,116	
	3		533,408,689	575,014,566	8,050,203	
	4		131,925,245	141,794,572	1,985,124	
※5年間 1/2の課税標準の特例がある。						
29	1		558,083,897	601,614,440	8,422,602	
	2		404,295,569	355,780,100	4,980,921	
	3		384,275,624	338,162,549	4,734,275	
	4		284,128,572	306,290,600	4,288,068	
	5		172,569,219	151,860,912	2,126,052	
	6		156,168,008	137,427,847	1,923,989	
	7		119,088,107	128,376,979	1,797,277	
	8		114,273,829	123,463,730	1,728,492	
	9		102,331,122	111,179,694	1,556,515	
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の課税標準の特例がある。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		106,435,853	114,737,849	1,606,329	
	6		217,636,126	234,611,743	3,284,564	

