

令和5年度

徳島県固定資産評価審議会

会議資料

令和5年11月17日

会議資料目次

(頁)

1	「固定資産評価審議会」の概要	1
2	令和6年度土地評価替えスケジュール	2
3	土地の基準地に係る令和3年度評価額(案)について	
	(1) 基準宅地	4
	(2) 田	6
	(3) 畑	7
	(4) 山林	8
4	徳島県固定資産評価審議会委員名簿	9
5	固定資産評価審議会・根拠法令等	10

「固定資産評価審議会」の概要

1 位置づけ

徳島県固定資産評価審議会（以下、「県固審」という。）は、徳島県知事の処理する固定資産の評価に関する事項について、学識経験者等の意見を聞くため、地方税法第401条の2の規定により設置が義務づけられている審議会である。

2 基準地価格の検討

徳島県知事は、指定市町村以外の市町村長が評定した基準地の価格を検討し、市町村間の評価の均衡上必要がある場合には、審議会の議を経た上で、これに所用の調整を行うものとされているが、この「基準地価格」は、各市町村の土地の評価額を求める基準となる価格であり、各市町村間における土地評価の均衡を確保するための重要な指標となっている。

3 指定市町村の基準地

地目ごとに標準的な市町村を総務大臣が指定し、全国的なバランス調整を行う。

【宅地】：徳島市、【田】：阿南市、【畑】：吉野川市、【山林】：那賀町

4 指定市町村以外の基準地

都道府県知事は、指定市町村以外の基準地価格を検討し、県内各市町村間の評価の均衡上必要がある場合には、これに所用の調整を行う。

5 基準地の選定基準

各市町村は、標準地の中から1つを基準地として選定することとしているが、選定基準は次のとおりである

- (1) 宅地 → 最高の路線価を付設した街路に沿接する標準地又は1㎡当たりの適正な時価が最高である標準地
- (2) 田・畑 → 地勢、土性、水利等の状況から見て上級の標準地
- (3) 山林 → 地勢、土層、林産物の搬出の便等の状況からみて上級の標準地

6 評価額（案）の算定

(1) 宅地の評価額

基準宅地を含む全標準宅地（3,942地点）について、不動産鑑定士が行った鑑定評価額の7割を目処に各市町村が算定した評価額を基に、全市町村を対象とした調整会議を実施し必要な調整をした上で、評価額（案）を算定した。

(2) 田・畑・山林の調整方法

売買実例価格及び精通者価格を基に各市町村が算定した評価額を基に、評価額（案）を算定した。

令和6年度土地評価替えスケジュール

●令和5年

1月1日 価格調査基準日・・・不動産鑑定士等による標準宅地の鑑定評価

7月1日 地価下落に伴う評価額の修正の基準日（都道府県地価調査等を活用）

9月19日 指定市町村における基準地価格の検討【地方財政審議会】
→ 総務大臣が全国的なバランス調整を行う

9月22日 指定市町村における基準地価格に係る所要の調整結果の通知

11月17日 指定市町村以外の基準地価格の検討【徳島県固定資産評価審議会】
→ 徳島県知事が県内各市町村間の評価の均衡を考慮し調整する

11月下旬 指定市町村以外の基準地価格の所要の調整結果通知

標準宅地の価格決定、路線価の付設、画地計算・・・各市町村

●令和6年

1月1日 賦課期日（地方税法第359条）

2月中旬 提示平均価額（案）の審議（徳島県固定資産評価審議会）

2月下旬 提示平均価額の決定通知

3月31日 すべての土地の価格の決定・・・市町村長（地方税法第410条）

4月～ 土地課税台帳等閲覧の開始（随時）（地方税法第382条の2）

4月～5月 納税通知書の交付・・・市町村（地方税法第364条）

土地（宅地・田・畑・山林）の基準地に
係る令和6年度評価額（案）について

令和6年度評価額（案） 【基準宅地】

市町村名	所在地	評価方法	R6評価額 (円/㎡)	R3評価額 (円/㎡)	変動率	
					R6/R3	R3/H30
徳島市	一番町三丁目 (駅前広場)	路線価	256,200	268,100	95.6%	103.0%
鳴門市	撫養町斎田字浜端南 (南浜黒崎線沿い)	路線価	47,100	48,600	96.9%	99.8%
小松島市	小松島町字領田 (県道佐那河内小松島33号線沿い)	路線価	44,100	45,700	96.5%	97.2%
阿南市	領家町走寄 (市道領家学原線沿いフジグラン阿南付近)	路線価	50,100	51,800	96.7%	97.7%
吉野川市	鴨島町上下島字野神ノ元 (国道192号線沿い)	路線価	42,400	45,430	93.3%	93.8%
阿波市	市場町香美字秋葉本 (県道鳴門池田線沿い)	その他	18,550	19,740	94.0%	94.3%
美馬市	脇町大字猪尻字若宮南 (市道476号線沿い)	路線価	36,600	39,700	92.2%	91.5%
三好市	池田町サラダ (市道栄町線:四国銀行池田支店付近)	路線価	36,700	40,100	91.5%	92.4%
勝浦町	大字三溪字下川原 (JA東とくしま勝浦支所付近)	その他	16,300	17,600	92.6%	94.6%
上勝町	大字正木字平間 (藤川商店街)	その他	6,320	6,830	92.5%	93.8%
佐那河内村	下字中辺 (国道438号線沿い阿部商店付近)	その他	11,620	12,250	94.9%	98.3%
石井町	石井字石井 (国道192号線沿いJR石井駅前付近)	路線価	44,100	46,200	95.5%	98.9%
神山町	神領字北 (国道438号線沿いかまや付近)	その他	10,500	10,920	96.2%	93.4%
那賀町	和食郷字南川 (那賀町役場付近)	その他	14,420	14,840	97.2%	96.8%
牟岐町	大字中村字本村 (国道55号線JR牟岐駅付近)	路線価	22,090	24,640	89.7%	88.4%
美波町	奥河内字寺前 (国道55号線薬王寺下付近)	路線価	25,060	27,370	91.6%	91.6%
海陽町	大里字松ノ本 (国道55号線沿海陽町役場海南庁舎付近)	その他	14,770	15,820	93.4%	93.0%
松茂町	中喜来字前原東三番越 (国道11号沿い)	路線価	40,200	41,100	97.8%	99.8%
北島町	鯛浜字川久保 (県道徳島環状線沿い)	路線価	52,300	53,200	98.3%	101.5%
藍住町	奥野字東中須 (県道徳島環状線沿い)	路線価	69,000	70,000	98.6%	100.0%
板野町	大寺字泉口 (県道鳴門池田線沿い板野郵便局付近)	路線価	24,640	25,900	95.1%	96.4%
上板町	西分字馬道南 (県道松茂吉野線沿い)	その他	17,800	19,100	93.2%	92.3%
つるぎ町	貞光字中須賀 (徳島銀行貞光支店付近)	路線価	22,330	24,500	91.1%	90.7%
東みよし町	加茂 (畑田本舗三加茂店付近)	路線価	26,040	28,420	91.6%	90.8%
県平均			39,552	41,578	95.1%	97.7%

(注)・欄外○印は基準地を変更。基準地の変更があった市町村のH30評価額は変更前の基準地のもの。
 ・評価方法については、市街地宅地評価法(路線価方式)の場合は「路線価」、その他の宅地評価法(標準地比準方式)の場合は、「その他」と記載
 ・評価額については、評価方法が市街地宅地評価法(路線価方式)の場合は路線価、その他の宅地評価法(標準地比準方式)の場合は、基準宅地の適正な時価を示す。
 ・東みよし町のH30評価額はその他の宅地評価法により評価されたもの。

基準宅地の所在及び評価額(案) ※7.1時点修正入り

市町村名	所在地	評価方法	R5.7.1現在 (円/㎡)(A)	令和6年度 R5.1.1現在 (円/㎡)(B)	R2.7.1現在 (円/㎡)(C)	令和3年度 R2.1.1現在 (円/㎡)(D)	変動率	
							(A)/(B)	(B)/(D)
徳島市	一番町三丁目 (駅前広場)	路線価	256,200	256,200	258,984	268,100	100.0%	95.6%
鳴門市	撫養町斎田字浜端南 (南浜黒崎線沿い)	路線価	46,900	47,100	48,300	48,600	99.6%	96.9%
小松島市	小松島町字額田 (県道佐那河内小松島33号線沿い)	路線価	43,923	44,100	45,472	45,700	99.6%	96.5%
阿南市	額家町走寄 (市道額家学原線沿い/ジグザグラン阿南付近)	路線価	50,000	50,100	51,300	51,800	99.8%	96.7%
吉野川市	鴨島町上下島字野神ノ元 (国道192号線沿い)	路線価	42,100	42,400	44,500	45,430	99.3%	93.3%
阿波市	市場町香美字秋葉本 (県道鳴門池田線沿い)	その他	18,400	18,550	19,400	19,740	99.2%	94.0%
美馬市	隼町大字猪尻字若宮南 (市道476号線沿い)	路線価	36,100	36,600	39,100	39,700	98.6%	92.2%
三好市	池田町サラダ (市道栄町線・四国銀行池田支店付近)	路線価	36,200	36,700	40,100	40,100	98.6%	91.5%
勝浦町	大字三溪字下川原 (JA東とくしま勝浦支所付近)	その他	16,100	16,300	17,300	17,600	98.8%	92.6%
上勝町	大字正木字平間 (藤川商店街)	その他	6,320	6,320	6,830	6,830	100.0%	92.5%
佐那河内村	下字中辺 (国道438号線沿い阿部商店付近)	その他	11,510	11,620	12,150	12,250	99.1%	94.9%
石井町	石井字石井 (国道192号線沿いJR石井駅前付近)	路線価	43,700	44,100	45,700	46,200	99.1%	95.5%
神山町	神領字北 (国道438号線沿いかまや付近)	その他	10,500	10,500	10,850	10,920	100.0%	96.2%
那賀町	和食郷字南川 (那賀町役場付近)	その他	14,350	14,420	14,770	14,840	99.5%	97.2%
牟岐町	大字中村字本村 (国道55号線JR牟岐駅前付近)	路線価	21,120	22,090	24,120	24,640	95.6%	89.7%
美波町	奥河内字寺前 (国道55号線葉王寺下付近)	路線価	25,060	25,060	26,900	27,370	100.0%	91.6%
海陽町	大里字松ノ本 (国道55号線沿海陽町役場海南庁舎付近)	その他	14,630	14,770	15,610	15,820	99.1%	93.4%
松茂町	中喜来字前原東三番越 (国道11号沿い)	路線価	40,100	40,200	40,800	41,100	99.8%	97.8%
北島町	鯛浜字川久保 (県道徳島環状線沿い)	路線価	52,300	52,300	52,700	53,200	100.0%	98.3%
藍住町	奥野字東中須 (県道徳島環状線沿い)	路線価	69,000	69,000	69,100	70,000	100.0%	98.6%
板野町	大寺字泉口 (県道鳴門池田線沿い板野郵便局付近)	路線価	24,500	24,640	25,410	25,900	99.4%	95.1%
上板町	西分字馬道南 (県道松茂吉野線沿い)	その他	17,700	17,800	18,600	19,100	99.4%	93.2%
つるぎ町	貞光字中須賀 (徳島銀行貞光支店付近)	路線価	22,000	22,330	24,100	24,500	98.5%	91.1%
栗みよし町	加茂 (畑田本舗三加茂店付近)	路線価	25,700	26,040	27,930	28,420	98.7%	91.6%
県平均			39,351	39,552	40,834	41,578	99.5%	95.1%

(注)・欄外○印は基準地を変更。基準地の変更があった市町村のR1.7.1以前の評価額は変更前の基準地のもの。

・評価方法については、市街地宅地評価法(路線価方式)の場合は「路線価」、その他の宅地評価法(標準地比率方式)の場合は、「その他」と記載

・評価額については、評価方法が市街地宅地評価法(路線価方式)の場合は路線価、その他の宅地評価法(標準地比率方式)の場合は、基準宅地の適正な時価を示す。

・R1.7.1以前の東みよし町の評価額については、その他の宅地評価法により評価されたもの。

令和6年度評価額(案)【基準田】

市町村	R6評価額 (円/千㎡)	H3評価額 (円/千㎡)	変動率	
			R6/R3	R3/H30
徳島市	186,526	186,526	100.0%	100.0%
鳴門市	172,199	172,199	100.0%	100.0%
小松島市	159,500	159,500	100.0%	100.0%
阿南市	189,400	189,400	100.0%	100.0%
吉野川市	172,900	172,900	100.0%	100.0%
阿波市	174,200	174,200	100.0%	100.0%
美馬市	170,800	170,800	100.0%	100.0%
三好市	152,800	152,800	100.0%	100.0%
勝浦町	156,640	156,640	100.0%	100.0%
上勝町	120,500	120,500	100.0%	100.0%
佐那河内村	165,307	165,307	100.0%	100.0%
石井町	178,700	178,700	100.0%	100.0%
神山町	158,900	158,900	100.0%	100.0%
那賀町	154,200	154,200	100.0%	100.0%
牟岐町	123,400	123,400	100.0%	100.0%
美波町	158,200	158,200	100.0%	100.0%
海陽町	158,540	158,540	100.0%	100.0%
松茂町	165,300	165,300	100.0%	100.0%
北島町	174,500	174,500	100.0%	100.0%
藍住町	171,600	171,600	100.0%	100.0%
板野町	181,000	181,000	100.0%	100.0%
上板町	176,000	176,000	100.0%	100.0%
つるぎ町	166,500	166,500	100.0%	100.0%
東みよし町	171,100	171,100	100.0%	100.0%
県平均	164,946	164,946	100.0%	100.0%

令和6年度評価額(案) 【基準畑】

市町村	R6評価額 (円/千㎡)	R3評価額 (円/千㎡)	変動率	
			R6/R3	R3/H30
徳島市	104,203	104,203	100.0%	100.0%
鳴門市	90,699	90,699	100.0%	100.0%
小松島市	86,200	86,200	100.0%	100.0%
阿南市	63,500	63,500	100.0%	100.0%
吉野川市	101,900	101,900	100.0%	100.0%
阿波市	82,500	82,500	100.0%	100.0%
美馬市	105,730	105,730	100.0%	100.0%
三好市	80,900	80,900	100.0%	100.0%
勝浦町	73,260	73,260	100.0%	100.0%
上勝町	59,000	59,000	100.0%	100.0%
佐那河内村	88,119	88,119	100.0%	100.0%
石井町	100,600	100,600	100.0%	100.0%
神山町	79,100	79,100	100.0%	100.0%
那賀町	63,700	63,700	100.0%	100.0%
牟岐町	69,500	69,500	100.0%	100.0%
美波町	71,500	71,500	100.0%	100.0%
海陽町	79,384	79,384	100.0%	100.0%
松茂町	85,200	85,200	100.0%	100.0%
北島町	98,200	98,200	100.0%	100.0%
藍住町	99,900	99,900	100.0%	100.0%
板野町	105,300	105,300	100.0%	100.0%
上板町	99,000	99,000	100.0%	100.0%
つるぎ町	100,000	100,000	100.0%	100.0%
東みよし町	87,400	87,400	100.0%	100.0%
県平均	86,450	86,450	100.0%	100.0%

令和6年度評価額(案) 【基準山林】

市町村	R6評価額 (円/千㎡)	R3評価額 (円/千㎡)	変動率	
			R6/R3	R3/H30
徳島市	20,000	20,000	100.0%	100.0%
鳴門市	16,853	16,853	100.0%	100.0%
小松島市	17,200	17,200	100.0%	100.0%
阿南市	19,920	19,920	100.0%	100.0%
吉野川市	19,300	19,300	100.0%	100.0%
阿波市	13,800	13,800	100.0%	100.0%
美馬市	20,700	20,700	100.0%	100.0%
三好市	20,400	20,400	100.0%	100.0%
勝浦町	19,500	19,500	100.0%	100.0%
上勝町	15,300	15,300	100.0%	100.0%
佐那河内村	17,400	17,400	100.0%	100.0%
石井町	18,000	18,000	100.0%	100.0%
神山町	19,500	19,500	100.0%	100.0%
那賀町	23,940	23,940	100.0%	100.0%
牟岐町	22,600	22,600	100.0%	100.0%
美波町	23,300	23,300	100.0%	100.0%
海陽町	22,700	22,700	100.0%	100.0%
松茂町				
北島町				
藍住町				
板野町	12,800	12,800	100.0%	100.0%
上板町	12,800	12,800	100.0%	100.0%
つるぎ町	24,800	24,800	100.0%	100.0%
東みよし町	19,800	19,800	100.0%	100.0%
県平均	19,077	19,077	100.0%	100.0%

徳島県固定資産評価審議会委員名簿

(令和5年9月28日現在)

役職名	氏名	任期満了日	現職名	任命基準
委員	安崎 三代子	令和6年11月30日	藍住町農業委員会 会長	学識経験者
委員	上垣 小織	令和6年11月30日	不動産鑑定士	学識経験者
委員	岡島 啓治	令和6年11月30日	徳島県 政策創造部地方創生局長	県の職員
委員	鎌谷 郁代	令和6年11月30日	税理士	学識経験者
委員	川上 久美子	令和6年11月30日	鳴門市税務課長	市の職員
委員	久保 文乃	令和6年11月30日	建築士	学識経験者
委員	島野 久美	令和6年11月30日	徳島地方法務局 登記官	国の職員
委員	田中 純子	令和6年11月30日	(公社)徳島県宅地建物取引 業協会 常務理事	学識経験者
委員	三河 広明	令和6年11月30日	(株)阿波銀行 常務取締役	学識経験者
委員	水口 謙一	令和6年11月30日	徳島税務署 評価専門官	国の職員
委員	宮内 智子	令和6年11月30日	牟岐町 税務会計課長	町の職員
委員	森脇 英正	令和6年11月30日	不動産鑑定士	学識経験者

五十音順

地方税法

(昭和二十五年七月三十一日法律第二百二十六号) 抜粋

(道府県固定資産評価審議会)

- 第四百一条の二 道府県に、道府県固定資産評価審議会を設置する。
- 2 道府県固定資産評価審議会は、次項各号に掲げる事項その他固定資産の評価に関する事項で道府県知事その意見を求めたものについて調査審議する。
- 3 道府県知事は、次の各号に掲げる事項については、道府県固定資産評価審議会の意見をきかなければならない。
- 一 道府県知事が定める第三百八十八条第一項の固定資産評価基準の細目に関すること。
- 二 第四百十九条第一項の勧告
- 4 道府県固定資産評価審議会の委員は、国の関係地方行政機関の職員、当該道府県の職員及び当該道府県の区域内の市町村の職員並びに固定資産の評価について学識経験を有する者のうちから、道府県知事が任命する。
- 5 前項に定めるもののほか、道府県固定資産評価審議会の組織及び運営に関し必要な事項は、当該道府県の条例で定める。

徳島県固定資産評価審議会条例

(昭和三十七年十月十二日徳島県条例第三十一号) 抜粋

(目的)

- 第一条 この条例は、地方税法(昭和二十五年法律第二百二十六号)第四百一条の二第五項の規定に基づき、徳島県固定資産評価審議会(以下「審議会」という。)の組織及び運営に関する事項を定めることを目的とする。

(組織)

第二条 審議会は、委員十二名以内で組織する。

(会長)

- 第三条 審議会に、会長を置く。
- 2 会長は、委員の互選により定める。
- 3 会長は、会務を総理する。
- 4 会長に事故があるときは、あらかじめその指名する委員が、その職務を代理する。

(委員の任期)

- 第四条 委員の任期は、二年とし、再任されることを妨げない。
- 2 委員が欠けた場合における補欠委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(雑則)

第五条 この条例に定めるもののほか、議事の手続その他審議会の運営に関し必要な事項は、会長が審議会に諮つて定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

徳島県固定資産評価審議会規則

(招集)

第一条 徳島県固定資産評価審議会（以下「審議会」という。）の会議は、会長が招集する。

(議長)

第二条 会長は、会議の議長となり、会議を主宰する。

2 会長に事故があるときは、徳島県固定資産評価審議会条例（昭和三十七年徳島県条例第三十一号）第二条第四項の規定により会長の職務を代理する委員が議長となる。

(定足数)

第三条 審議会の会議は、委員の半数以上が出席しなければ開くことができない。

(表決)

第四条 審議会の議事は、出席議員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

(説明聴取)

第五条 議長は必要と認めるときは、審議会にはかつて関係行政機関の職員その他適当と認める者の出席を求めその説明又は意見を徴することができる。

(補則)

第六条 この規則に定めるもののほか、会議の運営に関し必要な事項は、会長が定める。

附則

この規則は、昭和三十七年十二月十一日から施行する。