

基準地の選定について

1 基準地の設定地目

固定資産評価基準（以下「基準」）に基づいて、市町村長が次の4地目を選定する。

- (1) 田及び畑 「基準」第1章（土地）第2節
- (2) 宅地 「基準」第1章第3節
- (3) 山林 「基準」第1章第7節

2 基準地の選定

(1) 田及び畑

地勢、土性、水利等の状況からみて上級の標準田及び標準畑を選定

(2) 宅地

ア 市街地宅地評価法を適用している市町村は、最高の路線価を付設した街路に沿接する標準宅地

イ その他の宅地評価法のみを適用している市町村は、単位地積当たり（平方メートル当たり）の適正な時価が最高である標準宅地

(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山林を選定

基準地価格の決定等について

固定資産（土地）の基準地価格の審議は、評価替えの前年に実施

1 基準地価格とは

市町村間の土地の評価の均衡を確保するため算定する提示平均価額の基礎となるもので地目別に定められる。

2 基準地価格の決定（32頁 基準地価格の調整について）

(1) 指定市町村

地方財政審議会固定資産評価分科会の審議を経て総務大臣が均衡化を図る。

〔	北海道の指定市町村				〕		
	田	…	美唄市	畑		…	音更町
	宅地	…	札幌市	山林		…	北見市

(2) 指定市町村以外

指定市町村の基準地価格との均衡を考慮の上、北海道固定資産評価審議会の審議を経て知事が均衡化を図る。

3 基準地価格の均衡化（33頁 提示平均価額と基準地価格のしくみ）

(1) 宅地

固定資産評価基準第1章第12節「経過措置」に基づき、地価公示価格等の7割を目途とする均衡化を図る。

(2) 宅地以外の土地（田及び畑、山林）

指定市町村の基準地価格との均衡を図る。

(3) 提示平均価額の算定

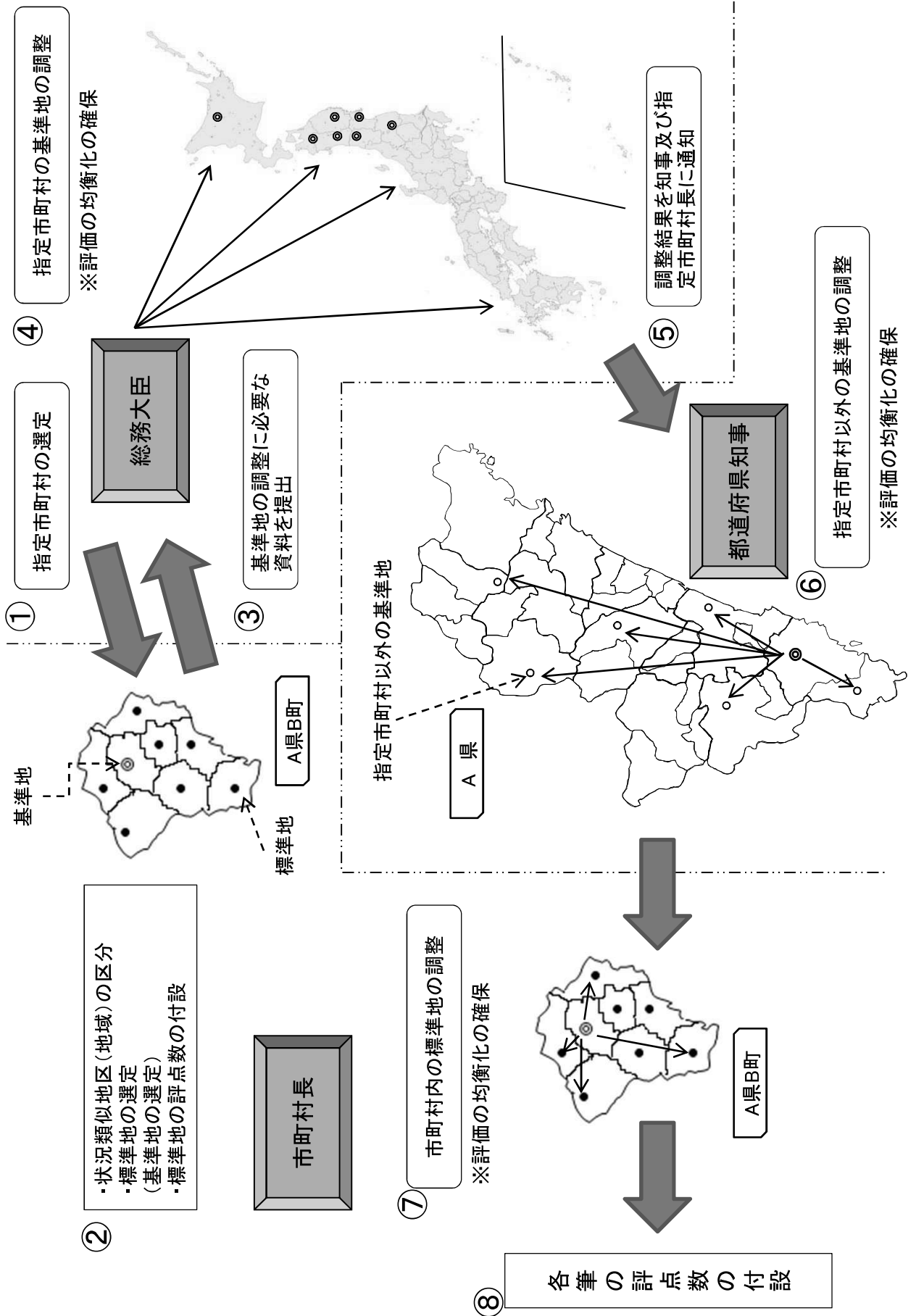
ア 知事において均衡が図られた基準地価格を市町村に通知

イ 市町村長は通知された基準地価格を基に各土地の評定を実施し、総評価見込額を算出し知事に報告

ウ 知事は算出された総評価見込額を総地積で除して提示平均価額を算定し、北海道固定資産評価審議会の審議を経て市町村に通知

エ 市町村長は、通知された提示平均価額を基に土地の評価額を決定

基準地価格の調整について

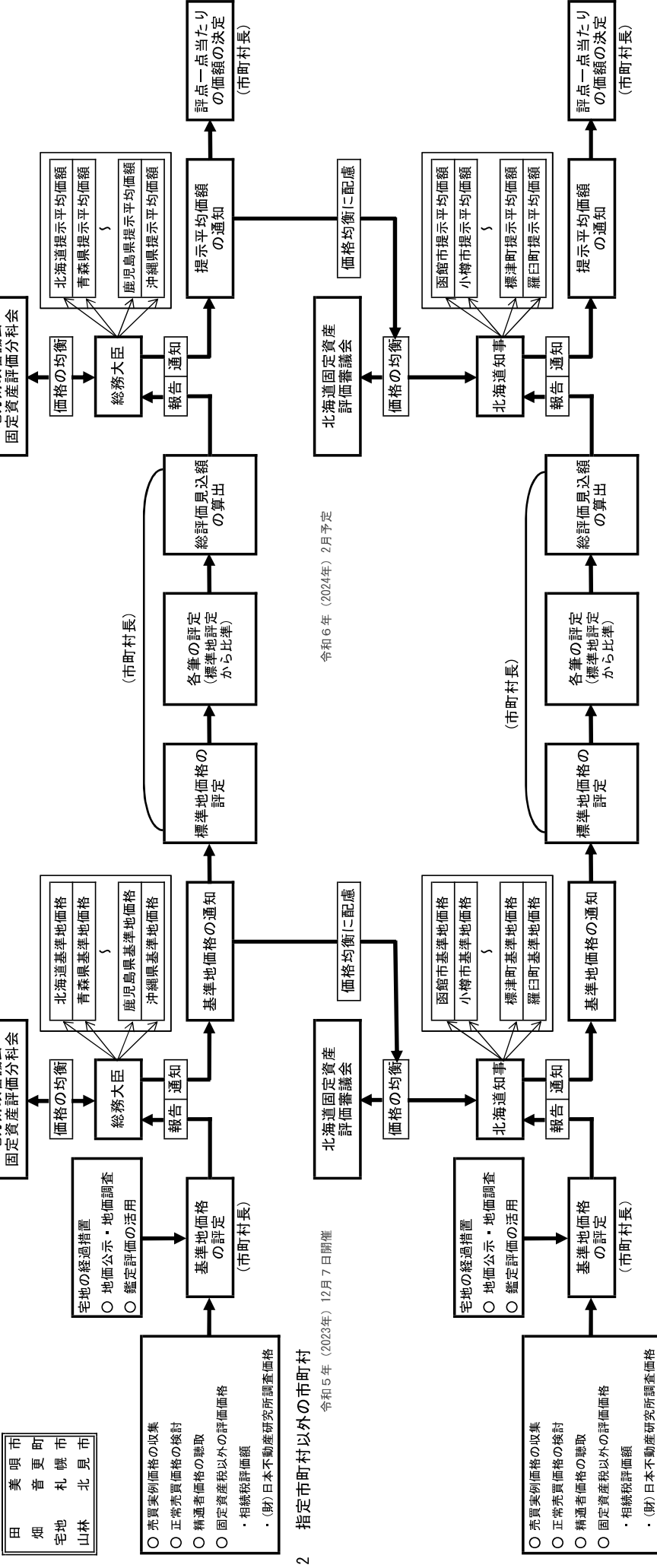


提示平均価額と基準地価格のしくみ

1 指定市町村（北海道）

令和5年（2023年）9月19日開催

令和6年（2024年）1月予定



3 提示平均価額制度の概要

- 役割
 - 総務大臣が算定する提示平均価額
 - 北海道府県間の均衡を図る
 - 都道府県知事が算定する提示平均価額
 - 市町村間の均衡を図る
- 対象
 - 対象となる土地は、評点式評価法により評価する田、畑、宅地及び山林
- 評点式評価法
 - 各筆の土地に評点数(面積)を付設し、評点数に評点数に評点一点当たりの価額(単地地積当たりの価格)を乗じて評価額を求める方法
- 算式

$$\text{評価額} = \text{付設評点数} \times \text{評点一点当たりの価額}$$

$$\text{算式} = \frac{\text{総評価見込額}}{\text{提示平均価額}} = \frac{\text{付設総評点数}}{\text{提示平均価額}} \times \text{総地積}$$
- 提示平均価額の算定方法
 - 提示平均価額は、基準地価格を基に算出した各筆の土地の評価見込額を合計した総評価見込額から総務大臣又は都道府県知事が算定

宅地の指定市における基準宅地に係る路線価

令和5年9月19日
地方財政審議会固定資産評価分科会資料

(単位:千円/㎡)

(参考)

都道府県	所在地	用途地区	R6	R3	固定路線価	R6	評価割合	
			固定路線価	固定路線価	変動率			鑑定評価額
			(R5.1.1現在)	(R2.1.1現在)	(R2.1.1→R5.1.1)	(R5.1.1現在)		
			A	B	(A/B-1)	C		
1	北海道	札幌市中央区北5条西3丁目 (札幌停車場線)	高度商業Ⅱ	5,845	5,005	16.8%	8,350	70.0%
2	青森県	青森市新町1丁目 (新町通り)	高度商業Ⅱ	136	139	▲2.5%	194	70.0%
3	岩手県	盛岡市大通2丁目 (大通り)	繁華街	195	218	▲10.6%	278	70.0%
4	宮城県	仙台市青葉区中央1丁目 (青葉通り)	高度商業Ⅱ	3,038	2,780	9.3%	4,340	70.0%
5	秋田県	秋田市中通2丁目 (中央通り)	高度商業Ⅱ	114	111	2.7%	164	69.5%
6	山形県	山形市香澄町1丁目 (山形県道16号山形停車場線)	高度商業Ⅱ	153	150	2.0%	219	69.9%
7	福島県	福島市栄町 (福島駅前通り)	高度商業Ⅱ	173	171	1.2%	248	69.8%
8	茨城県	水戸市宮町1丁目 (水戸駅北口ロータリー)	高度商業Ⅱ	174	179	▲2.4%	249	70.0%
9	栃木県	宇都宮市宮みらい (市道5496号線)	高度商業Ⅱ	276	255	8.2%	394	70.0%
10	群馬県	前橋市本町2丁目 (国道50号線)	高度商業Ⅱ	116	116	0.0%	166	69.9%
11	埼玉県	さいたま市大宮区桜木町2丁目 (大宮駅前広場通り)	高度商業Ⅱ	4,150	3,720	11.6%	5,940	69.9%
12	千葉県	千葉市中央区富士見2丁目 (JR千葉駅東口広場)	高度商業Ⅱ	1,610	1,365	17.9%	2,300	70.0%
13	東京都	中央区銀座5丁目 (中央通り)	高度商業Ⅱ	37,300	40,100	▲7.0%	53,400	69.9%
14	神奈川県	横浜市西区南幸1丁目 (横浜駅西口駅前広場)	高度商業Ⅰ	14,700	13,600	8.1%	21,000	70.0%
15	新潟県	新潟市中央区東大通1丁目 (東大通り)	高度商業Ⅱ	395	391	1.1%	565	69.9%
16	富山県	富山市桜町1丁目 (富山駅前広場)	高度商業Ⅱ	445	427	4.3%	636	70.0%
17	石川県	金沢市堀川新町 (金沢駅東広場通り)	高度商業Ⅱ	784	840	▲6.7%	1,120	70.0%
18	福井県	福井市中央1丁目 (福井駅西口広場通り)	高度商業Ⅱ	308	280	10.0%	440	70.0%
19	山梨県	甲府市丸の内1丁目 (丸の内一丁目一号線)	高度商業Ⅱ	228	240	▲5.0%	326	70.0%
20	長野県	長野市南千歳1丁目 (長野西214号線)	高度商業Ⅱ	230	240	▲4.1%	329	70.0%
21	岐阜県	岐阜市吉野町5丁目 (主要地方道岐阜停車場線)	高度商業Ⅱ	425	405	4.8%	607	70.0%
22	静岡県	静岡市葵区呉服町2丁目 (呉服町通り)	高度商業Ⅱ	1,001	1,057	▲5.3%	1,430	70.0%
23	愛知県	名古屋市中区名駅3丁目 (県道68号線)	高度商業Ⅰ	11,800	11,700	0.9%	16,900	69.8%
24	三重県	津市羽所町 (県道津停車場線)	高度商業Ⅱ	162	164	▲0.9%	232	70.0%
25	滋賀県	大津市春日町 (県道大津停車場本宮線)	高度商業Ⅱ	247	241	2.6%	353	70.0%
26	京都府	京都市下京区御旅町 (四条通り)	高度商業Ⅱ	6,090	5,890	3.4%	8,710	69.9%
27	大阪府	大阪市北区角田町 (御堂筋)	高度商業Ⅰ	18,830	21,210	▲11.2%	26,900	70.0%
28	兵庫県	神戸市中央区三宮町1丁目 (生田南2号線)	高度商業Ⅱ	4,370	5,040	▲13.3%	6,250	69.9%
29	奈良県	奈良市東向中町 (国道369号線)	普通商業	637	696	▲8.5%	910	70.0%
30	和歌山県	和歌山市友田町5丁目 (県道和歌山停車場線)	高度商業Ⅱ	301	300	0.3%	431	69.8%
31	鳥取県	鳥取市栄町 (主要地方道鳥取停車場線)	高度商業Ⅱ	85	94	▲9.7%	121	70.0%
32	島根県	松江市朝日町 (主要地方道松江停車場線)	高度商業Ⅱ	119	118	0.6%	170	70.0%
33	岡山県	岡山市北区本町 (市道南方柳町線通り)	高度商業Ⅱ	1,460	1,290	13.2%	2,090	69.9%
34	広島県	広島市中区胡町 (相生通り)	高度商業Ⅰ	2,968	2,877	3.2%	4,240	70.0%
35	山口県	山口市小郡黄金町 (県道山口阿知須宇部線)	普通商業	125	125	0.0%	179	69.8%
36	徳島県	徳島市一番町3丁目 (駅前広場)	高度商業Ⅱ	256	268	▲4.4%	366	70.0%
37	香川県	高松市丸亀町 (高松丸亀町商店街)	繁華街	307	306	0.2%	438	70.0%
38	愛媛県	松山市大街道2丁目 (大街道)	繁華街	582	575	1.2%	831	70.0%
39	高知県	高知市帯屋町1丁目 (帯屋町商店街)	繁華街	182	188	▲3.3%	260	70.0%
40	福岡県	福岡市中央区天神2丁目 (渡辺通り)	高度商業Ⅰ	7,700	7,700	0.0%	11,000	70.0%
41	佐賀県	佐賀市駅前中央1丁目 (県道29号線)	高度商業Ⅱ	173	163	6.1%	248	69.8%
42	長崎県	長崎市浜町 (国道324号線)	高度商業Ⅱ	674	661	2.0%	963	70.0%
43	熊本県	熊本市中央区手取本町 (下通りアーケード)	繁華街	1,785	1,855	▲3.8%	2,550	70.0%
44	大分県	大分市末広町1丁目 (大分駅北口駅前広場)	高度商業Ⅱ	470	455	3.4%	672	70.0%
45	宮崎県	宮崎市橘通西3丁目 (橘通り)	高度商業Ⅱ	200	202	▲0.7%	286	70.0%
46	鹿児島県	鹿児島市東千石町 (天文館電車通り)	高度商業Ⅱ	798	805	▲0.9%	1,140	70.0%
47	沖縄県	那覇市久茂地3丁目 (国際通り)	高度商業Ⅱ	1,232	1,239	▲0.6%	1,760	70.0%
単純平均					0.7%		69.9%	

(注)1 固定路線価変動率は、R3基準年度の価格調査基準日からR6基準年度の価格調査基準日までの基準宅地に係る路線価変動率を表している。

(注)2 R6鑑定評価額は、不動産鑑定士等による鑑定評価価格又は地価公示価格(鑑定評価上の補正を含まない標準価格)。

(注)3 固定路線価変動率及び評価割合は、表示単位未満の数値を含めて計算している。

田、畑及び山林の指定市町村における基準地価格

都道府県	田			畑			山林		
	指定市町村名	基準地価格 (円/10a)	変動割合 令6/令3	指定市町村名	基準地価格 (円/10a)	変動割合 令6/令3	指定市町村名	基準地価格 (円/10a)	変動割合 令6/令3
北海道	美幌市	77,000	1.000	音更町	28,100	1.000	北見市	6,512	1.000
青森県	つがる市	124,300	1.000	青森市	○ 49,100	1.000	十和田市	25,300	1.000
岩手県	花巻市	134,700	1.000	北上市	55,000	1.000	花巻市	26,300	1.000
宮城県	美里町	148,500	1.000	大崎市	68,200	1.000	登米市	32,000	0.947
秋田県	大仙市	153,900	1.000	横手市	71,300	1.000	由利本荘市	36,190	0.983
山形県	酒田市	134,500	1.000	米沢市	53,500	1.000	金山町	32,000	1.000
福島県	桑折町	162,000	1.000	矢吹町	65,000	1.000	棚倉町	34,300	1.000
茨城県	桜川市	140,000	1.000	桜川市	76,600	1.000	常陸大宮市	36,600	1.000
栃木県	芳賀町	173,900	1.000	下野市	82,200	1.000	鹿沼市	38,800	1.000
群馬県	高崎市	○ 169,600	1.000	高崎市	109,200	1.000	下仁田町	36,000	1.000
埼玉県	熊谷市	134,100	1.000	深谷市	105,600	1.000	秩父市	45,700	1.000
千葉県	多古町	121,800	1.000	茂原市	83,400	1.000	大多喜町	42,700	1.000
東京都	八王子市	144,000	1.000	武蔵村山市	110,400	1.000	奥多摩町	46,800	1.000
神奈川県	平塚市	142,400	1.000	海老名市	96,100	1.000	南足柄市	46,700	1.000
新潟県	新潟市	145,000	1.000	新潟市	77,700	1.000	村上市	42,600	0.966
富山県	入善町	143,600	1.000	富山市	66,000	1.000	氷見市	35,600	1.000
石川県	能美市	152,000	1.000	加賀市	79,500	1.000	七尾市	39,500	1.000
福井県	南越前町	166,000	1.000	大野市	○ 77,800	1.000	福井市	○ 39,100	1.000
山梨県	南アルプス市	130,800	1.000	甲州市	101,800	1.000	南部町	36,400	1.000
長野県	松本市	168,900	1.000	塩尻市	61,800	1.000	佐久市	26,820	1.000
岐阜県	大垣市	155,700	1.000	垂井町	○ 81,200	1.000	郡上市	25,350	1.000
静岡県	袋井市	114,100	1.000	掛川市	73,800	1.000	浜松市	26,600	1.000
愛知県	安城市	148,000	1.000	西尾市	122,000	1.000	豊田市	37,000	1.000
三重県	伊賀市	164,500	1.000	亀山市	87,400	1.000	松阪市	○ 40,200	1.000
滋賀県	東近江市	153,300	1.000	野洲市	91,300	1.000	甲賀市	33,900	1.000
京都府	南丹市	175,400	1.000	木津川市	87,400	1.000	京丹波町	37,600	1.000
大阪府	貝塚市	181,500	1.000	岸和田市	95,000	1.000	河内長野市	38,500	1.000
兵庫県	小野市	184,600	1.000	豊岡市	84,600	1.000	新温泉町	35,300	1.000
奈良県	田原本町	183,000	1.000	宇陀市	93,000	1.000	川上村	37,900	1.000
和歌山県	橋本市	150,370	1.000	かつらぎ町	95,900	1.000	有田川町	29,200	1.000
鳥取県	鳥取市	178,700	1.000	北栄町	75,490	1.000	八頭町	23,200	1.000
島根県	大田市	131,200	1.000	雲南市	79,830	1.000	安来市	17,400	1.000
岡山県	吉備中央町	180,200	1.000	吉備中央町	92,800	1.000	鏡野町	28,000	0.982
広島県	安芸高田市	171,000	1.000	尾道市	102,200	1.000	廿日市市	23,900	1.000
山口県	山口市	130,350	1.000	美祢市	66,000	1.000	山口市	25,100	1.000
徳島県	阿南市	189,400	1.000	吉野川市	101,900	1.000	那賀町	23,940	1.000
香川県	三豊市	148,400	1.000	三豊市	70,900	1.000	まんのう町	24,900	1.000
愛媛県	伊予市	146,300	1.000	西条市	90,200	1.000	西条市	21,000	1.000
高知県	四万十町	174,700	1.000	四万十町	81,600	1.000	仁淀川町	19,900	1.000
福岡県	朝倉市	174,400	1.000	朝倉市	82,800	1.000	八女市	31,000	1.000
佐賀県	小城市	148,000	1.000	伊万里市	75,000	1.000	嬉野市	45,400	1.000
長崎県	佐世保市	154,700	1.000	雲仙市	89,320	1.000	大村市	○ 29,329	1.000
熊本県	益城町	171,100	1.000	菊陽町	60,000	1.000	菊池市	○ 28,800	1.000
大分県	宇佐市	127,100	1.000	豊後大野市	48,000	1.000	竹田市	◎ 18,000	1.000
宮崎県	都城市	142,000	1.000	国富町	57,200	1.000	日南市	30,000	1.000
鹿児島県	湧水町	158,100	1.000	錦江町	70,400	1.000	曾於市	35,600	1.000
沖縄県	名護市	71,920	1.000	中城村	56,500	1.000	国頭村	15,200	1.000
単純平均		150,533	1.000		79,363	1.000		31,663	0.997

(注)◎は指定市町村の変更、○は基準地の変更があったことを示す。なお、基準地の変更があった指定市町村の変動割合は、変更後の地点のものである。

固定資産の評価替え（公的土地評価の比較）

区 分	地価公示	都道府県地価調査	固定資産税評価
実 施 機 関	国土交通省 土地鑑定委員会	都道府県知事	市町村長
目 的	適正な時価の形成	土地取引の規制	固定資産税課税
地 目 (土地の種類)	宅地	宅地、林地	宅地、田、畑、山林、その他
求めるべき価格	正常な価格（地価公示法第2条第1項）	標準価格（国土利用計画法施行令第9条第1項）	適正な時価（地方税法第341条第5号）
価 格 時 点 (調査時点)	毎年1月1日	毎年7月1日	基準年度の前年の 1月1日 (3年に1度評価替) ※地価動向により価額を修正 することができる（毎年）。
宅地の評価方法	標準地について2人以上の不動産鑑定士等の鑑定評価を求め、国土交通省に設置された土地鑑定委員会がその結果を審査し、必要な調整を行って正常な価格を判定し公示。	基準地について1人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、都道府県知事はその結果を審査し、必要な調整を行って、正常価格を判定。	<p>売買実例価格から求める正常売買価格を基として標準宅地の適正な時価を求め、これに基づき各筆の評価額を算定。</p> <hr/> <p>地価公示価格等の7割を目途</p>
標準宅地等の数	R5年 26,000地点	R4年 21,010地点	R3年度評価替時 430,028地点

（出典：国土交通省、一般財団法人 資産評価システム研究センター）