

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

(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

(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

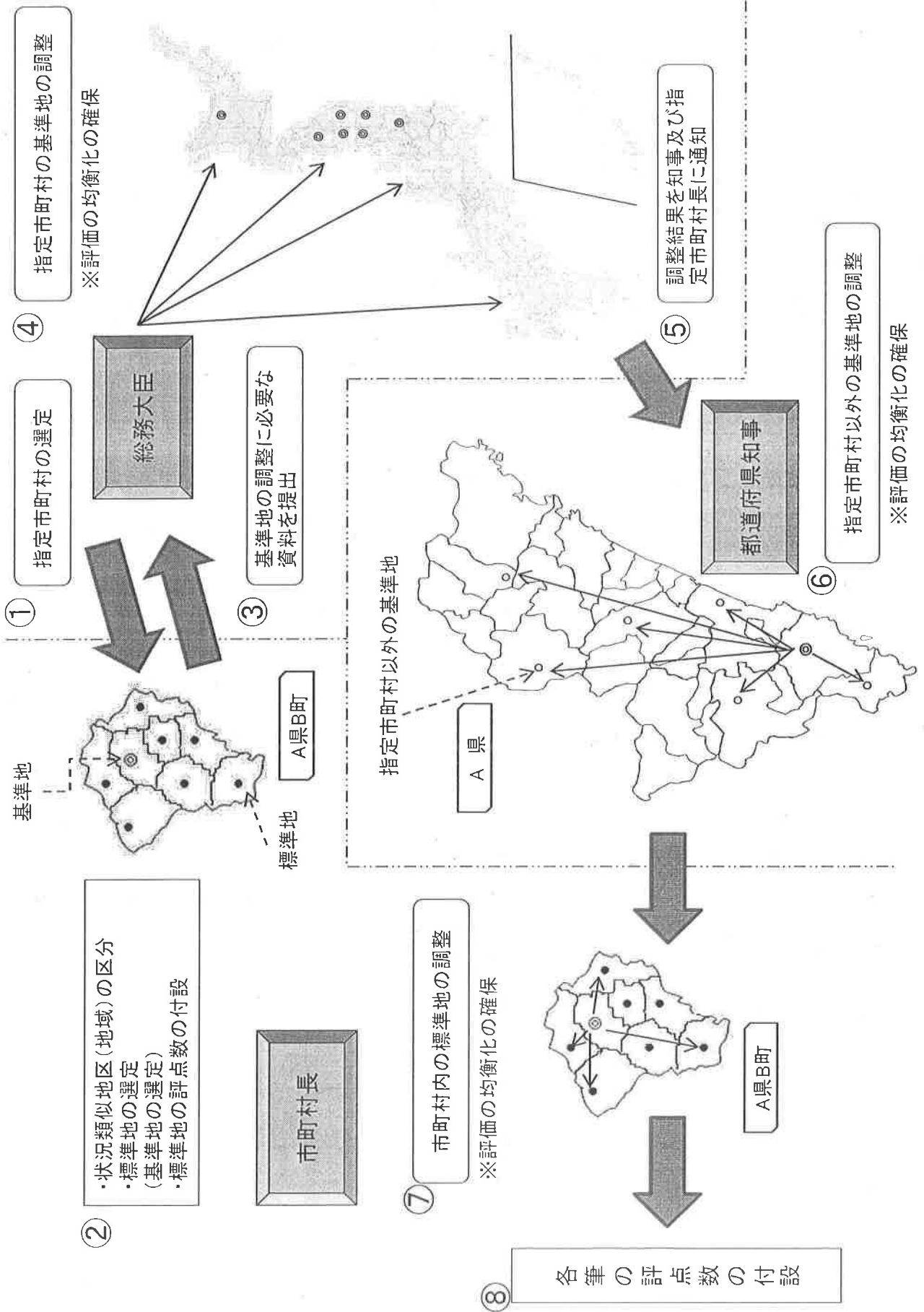
ア 知事において均衡が図られた基準地価格を市町村に通知

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）

- 田 美 唄 市
- 畑 音 更 町
- 宅 地 札 幌 市
- 山 林 北 見 市

平成29年9月27日開催

地方財政審議会
固定資産評価分科会

- 宅地の経過措置
- 地価公示・地価調査
- 鑑定評価の活用

- 価格の均衡
- 北海道基準地価格
- 青森県基準地価格
- 鹿児島県基準地価格
- 沖縄県基準地価格

総務大臣

- 売買実例価格の収集
- 正常売買価格の検討
- 構造価格の騰取
- 固定資産税以外の評価価格
・相続税評価額
・(財)日本不動産研究所調査価格

基準地価格の算出
各筆の評価
(標準地評定
から比率)

標準地価格の
評定

報告 通知

提示平均価額
の通知

評点一点当りの
価額の決定
(市町村長)

平成30年1月予定

地方財政審議会
固定資産評価分科会

- 価格の均衡
- 北海道提示平均価額
- 青森県提示平均価額
- 鹿児島県提示平均価額
- 沖縄県提示平均価額

総務大臣

報告 通知

提示平均価額
の通知

評点一点当りの
価額の決定
(市町村長)

2 指定市町村以外の市町村

平成29年11月22日開催

北海道固定資産
評価審議会

- 価格の均衡
- 函館市基準地価格
- 小樽市基準地価格
- 標津町基準地価格
- 羅臼町基準地価格

北海道知事

報告 通知

提示平均価額
の通知

評点一点当りの
価額の決定
(市町村長)

平成30年2月予定

北海道固定資産
評価審議会

- 価格の均衡
- 函館市提示平均価額
- 小樽市提示平均価額
- 標津町提示平均価額
- 羅臼町提示平均価額

北海道知事

報告 通知

提示平均価額
の通知

評点一点当りの
価額の決定
(市町村長)

3 提示平均価額制度の概要

- (1) 役割
総務大臣が算定する提示平均価額 都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
- (2) 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
- (3) 評点式評価法
各筆の土地に評点数(面積)を付し、評点数に評点一点当たりの価額(単位面積当たりの価額)を乗じて評価額を求める方法
- (4) 評点一点当たりの価額
評点一点当たりの価額は、総務大臣又は都道府県知事が算定する提示平均価額により市町村長が決定
- (5) 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

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

$$\text{算式} = \frac{\text{総評価見込額}}{\text{提示平均価額}} \times \text{付設評点数} = \text{総地積}$$

$$\text{算式} = \frac{\text{提示平均価額}}{\text{提示平均価額}} \times \text{総地積} = \text{総地積}$$

宅地の指定市における基準宅地に係る路線価

都道府県	所在地	用途地区	(単位:千円/m ²)			(参考)	
			H30 固定路線価 (H29.1.1現在) A	H27 固定路線価 (H26.1.1現在) B	固定路線価 変動率 (H26.1.1→H29.1.1) (A/B-1)	H30 鑑定評価額 (H29.1.1現在) C	評価割合 A/C
1	北海道	札幌市中央区北5条西3丁目 (札幌停車場線)	3,220	2,331	38.1%	4,600	70.0%
2	青森県	青森市新町1丁目 (新町通り)	139	141	▲1.6%	199	70.0%
3	岩手県	盛岡市大通2丁目 (内丸大通り三丁目線)	206	206	0.0%	294	70.0%
4	宮城県	仙台市青葉区中央1丁目 (青葉通り)	1,970	1,480	33.1%	2,820	69.9%
5	秋田県	秋田市中通2丁目 (中央通り)	106	118	▲10.2%	152	69.7%
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)	146	147	▲0.7%	209	69.9%
7	福島県	福島市美町 (福島駅前通り)	144	133	8.3%	206	69.9%
8	茨城県	水戸市宮町1丁目 (水戸駅北口ロータリー)	184	203	▲9.4%	264	69.7%
9	栃木県	宇都宮市馬場通り2丁目 (県道宇都宮那須烏山線)	244	253	▲3.6%	349	69.9%
10	群馬県	前橋市本町2丁目 (国道50号線)	113	115	▲1.2%	162	70.0%
11	埼玉県	さいたま市大宮区桜木町2丁目 (駅前広場(市道))	2,610	2,100	24.3%	3,740	69.8%
12	千葉県	千葉市中央区富士見2丁目 (千葉駅前大通り)	1,030	960	7.3%	1,480	69.6%
13	東京都	中央区銀座5丁目 (中央通り)	35,200	20,600	70.9%	50,400	69.8%
14	神奈川県	横浜西区南幸1丁目 (横浜駅西口バスターミナル前通)	7,910	5,830	35.7%	11,300	70.0%
15	新潟県	新潟市東大通1丁目 (東大通り)	380	399	▲4.8%	543	70.0%
16	富山県	富山市桜町1丁目 (富山駅東西線)	413	366	12.8%	590	70.0%
17	石川県	金沢市堀川新町 (金沢駅東通り)	672	486	38.3%	960	70.0%
18	福井県	福井市福井駅周辺土地区画整理事業 (駅前広場)	245	232	5.7%	350	70.0%
19	山梨県	甲府市丸の内1丁目 (駅前ターミナル)	225	214	5.2%	321	70.0%
20	長野県	長野市大字南長野 (長野大通り)	230	235	▲2.1%	328	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)	385	357	7.8%	550	70.0%
22	静岡県	静岡市葵区呉服町2丁目 (呉服町通り)	1,022	973	5.0%	1,460	70.0%
23	愛知県	名古屋市中村区名駅3丁目 (広井町駅前線)	8,820	5,300	66.4%	12,600	70.0%
24	三重県	津市羽所町 (主要地方道津停車場線)	158	158	0.4%	226	70.0%
25	滋賀県	大津市春日町 (JR大津駅前通り)	227	208	9.1%	324	70.0%
26	京都府	京都市下京区御旅町 (四条通り)	3,460	2,330	48.5%	4,950	69.9%
27	大阪府	大阪市北区角田町 (御堂筋)	12,110	7,840	54.5%	17,300	70.0%
28	兵庫県	神戸市中央区三宮町1丁目 (三宮センター街)	2,800	2,100	33.3%	4,000	70.0%
29	奈良県	奈良市東向中町 (国道369号)	493	451	9.3%	705	69.9%
30	和歌山県	和歌山市友田町5丁目 (県道和歌山停車場線)	298	298	0.0%	425	70.0%
31	鳥取県	鳥取市栄町 (県道鳥取停車場線)	96	106	▲9.5%	137	70.0%
32	島根県	松江市朝日町 (松江駅前通り)	116	117	▲0.9%	166	69.9%
33	岡山県	岡山市北区本町 (市道南方柳町線通り)	1,030	840	22.6%	1,480	69.6%
34	広島県	広島市中区胡町 (相生通り)	2,240	1,624	37.9%	3,200	70.0%
35	山口県	山口市小郡黄金町 (県道山口阿知須宇部線)	125	129	▲3.1%	179	69.8%
36	徳島県	徳島市一番町3丁目 (駅前広場)	260	267	▲2.6%	372	70.0%
37	香川県	高松市丸亀町 (高松丸亀町商店街)	270	263	2.7%	387	69.8%
38	愛媛県	松山市大街道2丁目 (大街道)	538	506	6.4%	769	70.0%
39	高知県	高知市帯屋町1丁目 (市道高知街2号線)	179	183	▲2.3%	255	70.0%
40	福岡県	福岡市中央区天神2丁目 (渡辺通り)	5,516	4,025	37.0%	7,880	70.0%
41	佐賀県	佐賀市駅前中央1丁目 (県道29号線)	138	141	▲2.0%	197	70.0%
42	長崎県	長崎市浜町 (浜町 浜市アーケード街)	639	635	0.7%	913	70.0%
43	熊本県	熊本市手取本町 (下通りアーケード街)	1,078	1,008	6.9%	1,540	70.0%
44	大分県	大分市末広町1丁目 (大分駅北口駅前広場)	364	326	11.8%	520	70.0%
45	宮崎県	宮崎市橋通西3丁目 (橋通り)	201	209	▲4.0%	287	70.0%
46	鹿児島県	鹿児島市東千石町 (天文館電車通り)	707	707	0.0%	1,010	70.0%
47	沖縄県	那覇市久茂地3丁目 (国際通り)	568	498	14.1%	811	70.0%
単 統 平 均					12.7%		69.9%

(注)1 ○は基準宅地の変更があったことを示す。基準宅地の変更があった指定市のH27固定路線価は、変更前の基準宅地のもの。

(注)2 固定路線価変動率は、H27基準年度からH30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)3 H30鑑定評価額は、不動産鑑定士等による鑑定評価価格(鑑定評価上の補正を含まない標準価格)又は地価公示価格。

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 平30/平27	指定市町村名	基準地価格 (円/10a)	変動割合 平30/平27	指定市町村名	基準地価格 (円/10a)	変動割合 平30/平27
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	30,200	0.825
秋田県	大仙市	153,900	1.000	横手市	71,300	1.000	由利本荘市	36,800	1.000
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	45,400	1.000
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	27,200	0.907
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	39,900	1.000
和歌山県	橋本市	187,000	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	28,500	1.000
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	美祿市	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	22,000	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	31,000	0.883
大分県	宇佐市	○ 127,100	1.000	豊後大野市	48,000	1.000	日田市	18,000	0.783
宮崎県	都城市	142,000	1.000	国富町	57,200	1.000	日南市	31,000	0.969
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		151,312	1.000		79,363	1.000		31,852	0.987

(注)1 ◎は指定市町村、○は基準地の変更があったことを示す。なお、これら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。

(注)2 桑折町(福島県)の変動割合は、東日本大震災前(平成21基準年度)の同町の変動割合との比較である。