

参 考 资 料

参考資料目次

(頁)

1	平成30年度固定資産の評価替えに関する留意事項	1
2	宅地の指定市における基準宅地に係る路線価	7
3	宅地に関する参考計数資料	8
4	田、畑及び山林の指定市町村に係る基準地価格	9
5	地価公示価格 都道府県別・用途別対前年変動率	10
6	地価公示価格年別対前年平均変動率	11
7	地価下落地域における土地の評価額の修正について	12
8	公的土地評価の比較	13
9	基準地価格の調整	14
10	「固定資産評価審議会」の概要	15
11	平成30年度土地評価替えスケジュール	16

平成30年度固定資産の評価替えに関する留意事項

I 土地

【1】 基本的事項

1 適正な評価の実施等

(1) 平成30年度の土地の評価替えに当たっては、固定資産評価基準（昭和38年自治省告示第158号。以下「評価基準」という。）に基づき、均衡のとれた適正な評価を行うこと。また、地目の変換等現況変更の把握漏れ等による課税誤りのないよう課税客体の把握について適正を期すること。

(2) 評価資料の整備保存

土地の評価に関する資料（評価調書、間口・奥行等の画地に係るデータ等）について、適切な整備保存に努めること。

(3) 納税者への説明

課税庁としての説明責任にかんがみ、納税者に対して評価の仕組みや評価額の算出過程について分かりやすく説明するよう努めること。

2 評価の均衡確保等

(1) 基準地価格

指定市町村の基準地価格については総務大臣が、指定市町村以外の基準地価格については都道府県知事が、それぞれ調整を行うこととされているが、都道府県において当該調整を行う際には、市町村間の価格の均衡を図ること。

(2) 市町村の境界付近における標準地価格

① 宅地については、評価の均衡を図るため市町村境界付近の標準宅地に係る鑑定評価価格について、都道府県内での調整すべき事項や日程等についての情報交換を十分行い、不均衡が生じないように努めること。

また、都道府県境付近の宅地については、境界付近の標準宅地に係る鑑定評価価格についての必要な調整等を行うよう努めること。

② 宅地以外の地目に係る土地の評価においても、関係市町村間で十分に協議を重ね、不均衡が生じないように努めること。

(3) 法規制等により利用制限等のある土地の評価

状況類似地区（域）の一部の区域において、土砂災害特別警戒区域、急傾斜地崩壊危険区域等の指定による土地の利用制限等が土地の価格に影響を与える場合には、当該影響を適正に評価に反映させること。

3 各地目共通の事項

(1) 価格調査基準日

平成30年度評価替えに係る価格調査基準日（不動産鑑定評価を求める際の価格時点その他価格を把握するための事務作業の基準日）は平成29年1月1日であること。

(2) 地価動向に関する諸資料の収集及び分析

評価替えに当たって、市町村は次の区分により、所要の資料の収集分析に努め、地価動向を十分に把握して適正な評価を行うこと。

- ① 宅 地……………地価公示価格、都道府県地価調査価格、鑑定評価価格、相続税路線価
- ② 宅地以外の地目……………地価公示価格、都道府県地価調査価格、売買実例価額、精通者価格、農地法（昭和27年法律第229号）第3条による農地の所有権移転の許可申請の際に農業委員会に提出される土地の対価、農業経営基盤強化促進法（昭和55年法律第65号）第18条により市町村が農業委員会の決定を経て定める農用地利用集積計画に記載される移転の対価

(3) 現況の把握

- ① 現況の把握は、毎年実施すべきものであるが（地方税法（昭和25年法律第226号。以下「法」という。）第408条）、評価替え前年においては、特に農地・山林の標準地、市街化区域農地、介在農地、介在山林等の状況の変化に留意すること。
- ② 土地の地域別利用状況、地価動向を把握すること。

(4) 地区区分の見直し及び標準地の検証

前記現況の把握による土地の利用状況等の変化に基づき、用途地区、状況類似地区（域）の見直しを行うこと。その際、標準地間の価格差の状況を見極めつつ、都市計画法（昭和43年法律第100号）の地域地区区分及び不動産鑑定士又は不動産鑑定士補（以下「不動産鑑定士等」という。）の意見等も参考にすること。

特に、相互に近接する状況類似地区（域）間で価格形成の要因が類似し、价格的にも大きな差がないと認められる場合にはその統合を検討するなど、固定資産税評価に係るコスト削減や事務負担の軽減等の観点からも、必要に応じて状況類似地区（域）のあり方について検討すること。

また、標準地についても、これらが評価基準に定める選定方法に合致しているかどうかについて十分検証し、必要な場合には見直しを行うこと。

(5) 都市計画区域における区域区分の見直し等

都市計画法上の市街化区域と市街化調整区域との区分の廃止や区域の見直しが行われた場合には、例えば、市街化区域農地として評価されていた土地が一般農地として評価されることとなるなど、当該区域に係る土地の評価方法の変更が必要になるなどの影響が生じることについて留意すること。

4 事務処理日程

評価替えの主な事務処理日程（予定）は、概ね別紙のとおりであること。

【2】 地目別の事項

1 宅地

(1) 標準宅地の適正な時価の評定

標準宅地の適正な時価の評定に当たっては、地価公示価格等の7割を目途とすることとし、それぞれ次の価格を活用すること。

この場合においては、「鑑定評価書に係る『1平方メートル当たり標準価格』の取扱いについて」（平成4年8月20日付け事務連絡）及び「鑑定評価書に係る『1平方メートル当たり標準価格』の取扱い等について」（平成7年9月19日付け事務連絡）に留意すること。

- | | |
|---|--------------------------|
| ① 平成29年地価公示価格 | } 標準宅地と同一地点
にある場合に限る。 |
| ② 平成28年都道府県地価調査価格
(平成29年1月1日に時点修正したもの) | |
| ③ 平成29年1月1日現在の鑑定評価価格（上記①、②以外の標準宅地） | |
- また、①及び②については、不動産鑑定士等から意見書を徴するなどして画地条件等補正内容について十分把握する必要があること。

(2) 価格調査基準日以降の評価額の下落修正措置

平成29年1月1日以降の地価動向によっては、評価基準第1章第12節二と同様の措置を講じる予定であること。

(3) 鑑定評価価格

- ① 不動産鑑定評価基準等に定める要件を具備する鑑定評価書により鑑定評価価格を求めること。

また、当該鑑定評価価格について、担当した不動産鑑定士等に対し、その価格決定理由等について十分に説明を求めるとともに、取引事例の把握や個別的要因の標準化が適切かどうか、面的なバランスが取れているかなどについて十分精査すること。

- ② 鑑定評価価格は、宅地の固定資産税評価額の基礎となるものであり、「宅地の評価における都道府県単位の情報交換及び調整に関する調の調査結果について」（平成26年10月14日付け総税評第37号）でも示しているとおおり、宅地の評価における鑑定評価額の調整を図ることは、評価の均衡を確保するうえで重要な過程であることから、これを活用するに当たっては、地価公示価格及び都道府県地価調査価格との均衡並びに鑑定評価価格相互間の均衡を図るため、市町村間及び都道府県内における広域的な情報交換等必要な調整を行うこと。

また、市町村境界や都道府県境での均衡を図るためには、この付近の標準宅地に係る鑑定評価の情報交換や調整等が特に重要であることに留意すること。

(4) 路線価等の公開等

固定資産税の評価の適正の確保と納税者の評価に対する理解の促進に資するため、法第410条第2項に基づく路線価等の公開について、適切な運用に努めること。

また、その際には、情報通信技術を活用し、納税者の利便性の向上を図ること。

(5) 相続税路線価との均衡

相続税路線価との均衡に十分配慮し、関係官署と連絡を密にすること（「財産評価額（相続税評価額）と固定資産税評価額の適正化を推進し均衡を確保するための了解事項について」（平成7年5月25日付け自治評第17号）参照）。

(6) 各筆の評点数の付設

各筆の宅地の評点数の付設に当たっては、次の点に十分留意のうえ、状況類似地区（域）内の宅地について均衡のとれた適正な評価を行うこと。

なお、状況類似地区（域）の設定に当たっては、予めその境界付近の価格に不均衡が生じないように留意すること。

- ① 市街地宅地評価法による場合においては、その他の街路の路線価の付設に当たり主要な街路に沿接する標準宅地とその他の街路に沿接する宅地との利用上の便等の相違を適正に反映させること。
- ② その他の宅地評価法による場合においては、評価基準の別表第4「宅地の比準表」により、適正な比準を行うこと。また、宅地の状況に応じ必要があると認めるときは、所要の補正をしてこれを適用することを検討すること。

(7) その他

次のことについて調査し検討を行ったうえで、必要に応じて評価に反映すること。

- ① 公共施設の整備状況、土地区画整理事業施行地域の現況等土地の価格に影響を与える状況変化
- ② 都市計画施設予定地、日照障害地等評価上補正を要する土地の現況
- ③ その他の宅地評価法適用から市街地宅地評価法適用への移行

2 農地

(1) 一般農地

土地改良事業の施行による区画形質の変更等地域の実態の把握、状況類似地区の見直し等により、均衡のとれた適正な評価を行うこと。

(2) 市街化区域農地

市街化区域農地の評価に係る「宅地に転用する場合において通常必要と認められる造成費に相当する額」については、調査、検討を行い、別途通知（発出時期については別紙「平成30年度の評価替えに関する事務予定表」（以下「事務予定表」という。）参照）する予定であること。

(3) 介在農地

介在農地については、近傍の宅地等との均衡に留意しつつ適正な評価を行うこと。

(4) 勧告遊休農地

勧告遊休農地（農地のうち農地法第36条第1項の規定による勧告があったもの）については、平成28年4月1日総務省告示第145号のとおり、評価基準の改正を行ったところであり、これに基づいて適正な評価を行うこと。

なお、勧告遊休農地に関する取扱い等については、「勧告遊休農地に

係る評価方法の変更及び農地中間管理機構に貸し付けた一定の農地に係る課税標準の特例措置に関する留意事項について（通知）」（平成28年5月25日付け総税固第39号）を参照すること。

3 山林

(1) 一般山林

林道整備の状況等による状況類似地区の見直し等により、均衡のとれた適正な評価を行うこと。

(2) 介在山林

介在山林については、近傍の宅地等との均衡に留意しつつ適正な評価を行うこと。

なお、認定に当たっては、山林の位置、形態、利用状況、価格事情、宅地化の度合等を総合的に勘案し、的確に行うこと。

4 その他の土地等

(1) ゴルフ場等用地

ゴルフ場等用地の評価については、土地の現況に応じた適正な評価を行うこと。

また、ゴルフ場用地の評価に用いる「山林に係る平均的宅造費」及び「ゴルフ場のコースに係る全国の平均的造成費」については、別途通知（発出時期については別紙事務予定表参照）する予定であること。

(2) 農業用施設用地

農業用施設用地の評価については、「農業用施設用地の評価等に関する留意事項について」（平成11年9月29日付け自治評第40号）等に留意し、均衡のとれた適正な評価を行うこと。

(3) 砂防指定地

砂防指定地の評価については、その区域の特定に係る資料の整備状況を踏まえ、評価基準上の取扱いについて検討を行う予定であること。

宅地の指定市における基準宅地に係る路線価

(単位:千円/㎡)

(参考)

都道府県	所在地	用途地区	H30	H27	固定路線価	H30	評価割合	
			固定路線価	固定路線価	変動率			鑑定評価額
			(H29.1.1現在)	(H26.1.1現在)	(H26.1.1→H29.1.1)	(H29.1.1現在)	A/C	
			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	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)	高度商業Ⅱ	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)	繁華街	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)	高度商業Ⅱ	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)	高度商業Ⅱ	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)	高度商業Ⅱ	146	147	▲0.7%	209	69.9%
7	福島県	福島市栄町 (福島駅前通り)	高度商業Ⅱ	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)	高度商業Ⅱ	184	203	▲9.4%	264	69.7%
9	栃木県	宇都宮市馬場通り2丁目 (県道宇都宮宮那須高山線)	高度商業Ⅱ	244	253	▲3.6%	349	69.9%
10	群馬県	前橋市本町2丁目 (国道50号線)	高度商業Ⅱ	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))	高度商業Ⅱ	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)	高度商業Ⅱ	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)	高度商業Ⅱ	35,200	20,600	70.9%	50,400	69.8%
14	神奈川県	横浜市西区南幸1丁目 (横浜駅西口バスターミナル前通り)	高度商業Ⅱ	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)	高度商業Ⅱ	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)	高度商業Ⅱ	413	366	12.8%	590	70.0%
17	石川県	金沢市堀川新町 (金沢駅東通り)	高度商業Ⅱ	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)	高度商業Ⅱ	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)	高度商業Ⅱ	225	214	5.2%	321	70.0%
20	長野県	長野市大字南長野 (長野大通り)	高度商業Ⅱ	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)	高度商業Ⅱ	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)	高度商業Ⅱ	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)	高度商業Ⅰ	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)	高度商業Ⅱ	158	158	0.4%	226	70.0%
25	滋賀県	大津市春日町 (JR大津駅前通り)	高度商業Ⅱ	227	208	9.1%	324	70.0%
26	京都府	京都市下京区御旅町 (四条通り)	高度商業Ⅱ	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)	高度商業Ⅰ	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)	高度商業Ⅱ	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)	普通商業	493	451	9.3%	705	69.9%
30	和歌山県	和歌山市友田町5丁目 (県道と和歌山停車場線)	高度商業Ⅱ	298	298	0.0%	425	70.0%
31	鳥取県	鳥取市栄町 (県道鳥取停車場線)	高度商業Ⅱ	96	106	▲9.5%	137	70.0%
32	島根県	松江市朝日町 (松江駅前通り)	高度商業Ⅱ	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)	高度商業Ⅱ	1,030	840	22.6%	1,480	69.6%
34	広島県	広島市中区胡町 (相生通り)	高度商業Ⅰ	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)	普通商業	125	129	▲3.1%	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	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)	繁華街	270	263	2.7%	387	69.8%
38	愛媛県	松山市大街道2丁目 (大街道)	繁華街	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)	繁華街	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)	高度商業Ⅰ	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)	高度商業Ⅱ	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)	高度商業Ⅱ	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)	繁華街	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)	高度商業Ⅱ	364	326	11.8%	520	70.0%
45	宮崎県	宮崎市橋通西3丁目 (橋通り)	高度商業Ⅱ	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)	高度商業Ⅱ	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)	高度商業Ⅱ	568	498	14.1%	811	70.0%
単純平均					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。

宅地に係る計数資料

○指定市の基準宅地に係る固定路線価変動割合

(単位:倍)

評価替え 年度 区分	平6	平9	平12	平15	平18	平21	平24	平27	平30
平均 (単純平均)	3.020	0.602	0.668	0.686	0.768	1.174	0.842	0.945	1.127
最高	松山市	山口市	特別区	特別区	特別区	名古屋市	津市	大阪市	特別区
	4.408	1.073	0.992	1.050	1.439	2.670	0.981	1.318	1.709
最低	山口市	大阪市	札幌市	水戸市	秋田市	高知市	特別区	鳥取市	秋田市
	1.633	0.366	0.445	0.506	0.443	0.733	0.691	0.769	0.898

○指定市の基準宅地に係る固定路線価変動割合の分布状況 (平成30年度)

固定路線価変動割合	指 定 市 名	団体数	(参考) H27団体数
0.8倍以下のもの		0	2
0.8倍を超え、0.9倍以下のもの	秋田市	1	19
0.9倍を超え、1.0倍以下のもの	青森市、盛岡市、山形市、水戸市、宇都宮市、前橋市、新潟市、長野市、和歌山市、鳥取市、松江市、山口市、徳島市、高知市、佐賀市、宮崎市、鹿児島市	17	11
1.0倍を超え、1.1倍以下のもの	福島市、千葉市、福井市、甲府市、岐阜市、静岡市、津市、大津市、奈良市、高松市、松山市、長崎市、熊本市	13	9
1.1倍を超え、1.2倍以下のもの	富山市、大分市、那覇市	3	5
1.2倍を超えるもの	札幌市、仙台市、さいたま市、特別区、横浜市、金沢市、名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、岡山市、広島市、福岡市	13	1

(注) 固定路線価変動割合は、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割合を表している。

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 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。

地価公示価格 都道府県別・用途別対前年平均変動率

(変動率：%)

都道府県	住宅地			商業地			工業地		
	平成28年 変動率	平成29年		平成28年 変動率	平成29年		平成28年 変動率	平成29年	
		変動率	地点数		変動率	地点数		変動率	地点数
全 国	△ 0.2	0.0	17,909	0.9	1.4	6,142	0.0	0.3	972
北 海 道	△ 0.5	△ 0.3	930	1.2	1.5	354	△ 1.0	△ 0.4	56
青 森	△ 1.9	△ 1.2	172	△ 2.3	△ 1.4	66	△ 2.1	△ 1.0	13
岩 手	△ 0.4	△ 0.4	127	△ 1.7	△ 1.8	51	△ 2.7	△ 1.6	3
宮 城	1.9	2.4	401	3.2	4.7	137	2.6	3.7	11
秋 田	△ 3.5	△ 2.7	129	△ 4.2	△ 3.2	49	△ 5.1	△ 4.4	4
山 形	△ 0.8	△ 0.5	126	△ 1.6	△ 1.4	59	△ 0.9	△ 0.3	6
福 島	2.9	2.1	306	0.9	0.8	95	2.0	1.5	14
茨 城	△ 1.2	△ 0.9	525	△ 1.6	△ 1.0	124	△ 1.6	△ 1.1	20
栃 木	△ 1.2	△ 1.0	337	△ 1.3	△ 0.9	88	△ 0.8	△ 0.5	19
群 馬	△ 1.0	△ 0.6	260	△ 1.2	△ 0.7	110	△ 1.5	△ 0.8	10
埼 玉	0.0	0.1	1,008	0.7	0.8	208	1.2	2.3	40
千 葉	0.2	0.2	953	0.9	1.4	197	1.5	1.4	64
東 京	1.6	1.9	1,655	4.1	4.7	810	1.9	1.8	35
神 奈 川	0.1	0.0	1,327	1.4	1.6	344	2.1	2.0	66
新 潟	△ 1.6	△ 1.4	306	△ 2.5	△ 2.1	102	△ 1.6	△ 1.1	15
富 山	△ 0.2	△ 0.3	151	△ 0.1	△ 0.3	68	0.0	0.0	7
石 川	△ 0.7	△ 0.4	149	1.6	1.2	59	△ 1.2	△ 0.5	8
福 井	△ 1.7	△ 1.4	85	△ 1.7	△ 1.2	32	△ 1.1	△ 0.8	5
山 梨	△ 2.0	△ 1.5	108	△ 1.8	△ 1.2	50	△ 1.2	△ 0.9	4
長 野	△ 1.3	△ 0.8	205	△ 1.9	△ 1.5	101	△ 1.3	△ 0.3	7
岐 阜	△ 0.9	△ 0.8	245	△ 0.9	△ 0.7	95	△ 0.5	△ 0.5	15
静 岡	△ 0.9	△ 0.8	459	△ 0.7	△ 0.4	153	△ 1.2	△ 0.8	38
愛 知	0.8	0.6	1,277	2.7	2.4	463	0.2	0.1	87
三 重	△ 1.7	△ 1.6	284	△ 1.5	△ 1.6	107	△ 2.2	△ 1.8	24
滋 賀	△ 0.5	△ 0.7	239	0.2	0.2	86	0.7	0.7	15
京 都	△ 0.1	0.0	450	3.2	4.5	132	0.7	1.3	24
大 阪	0.0	0.0	1,212	4.2	5.0	346	0.2	0.3	105
兵 庫	△ 0.3	△ 0.4	877	0.5	1.1	207	0.2	0.4	63
奈 良	△ 0.3	△ 0.4	312	0.0	0.0	68	0.1	0.1	8
和 歌 山	△ 2.0	△ 1.8	111	△ 1.3	△ 1.4	59	△ 2.8	△ 2.3	3
鳥 取	△ 2.0	△ 1.6	88	△ 2.4	△ 2.0	34	△ 2.1	△ 1.4	4
島 根	△ 1.6	△ 1.1	91	△ 2.6	△ 1.9	40	△ 2.1	△ 1.4	2
岡 山	△ 0.9	△ 0.7	275	△ 0.3	0.0	107	△ 0.9	△ 0.8	9
広 島	△ 0.3	0.2	444	0.8	1.5	148	△ 0.1	0.2	33
山 口	△ 1.3	△ 0.8	185	△ 1.8	△ 1.1	91	△ 2.4	△ 1.7	20
徳 島	△ 1.0	△ 0.6	98	△ 1.2	△ 0.9	27	△ 0.8	△ 0.9	6
香 川	△ 1.4	△ 0.8	109	△ 1.5	△ 0.9	56	△ 2.0	△ 1.0	11
愛 媛	△ 1.9	△ 1.8	156	△ 2.1	△ 1.9	76	△ 1.4	△ 1.2	11
高 知	△ 1.3	△ 1.0	92	△ 1.8	△ 1.5	45	△ 2.0	△ 1.0	2
福 岡	0.5	1.1	627	1.1	2.7	236	0.0	0.8	38
佐 賀	△ 1.8	△ 1.0	87	△ 2.4	△ 1.2	41	0.0	0.8	3
長 崎	△ 1.1	△ 0.7	173	△ 0.6	△ 0.1	71	△ 2.1	△ 1.2	10
熊 本	0.1	△ 0.1	162	△ 0.2	△ 0.1	71	△ 0.4	0.1	9
大 分	△ 0.7	△ 0.3	144	△ 0.8	△ 0.5	73	△ 2.4	△ 1.3	9
宮 崎	△ 0.9	△ 0.6	148	△ 2.1	△ 1.6	66	△ 1.0	△ 0.7	8
鹿 児 島	△ 2.3	△ 2.0	190	△ 2.7	△ 2.2	88	△ 2.7	△ 1.9	4
沖 縄	1.7	3.0	114	2.0	3.2	52	3.5	4.5	4

地価下落地域における土地の評価額の修正について（評価基準第1章第12節二）

H27基準

平成26年1月1日を価格調査基準日とする平成27年度評価替えにおいて地価の下落をできる限り反映させるため、平成26年1月1日から平成26年7月1日までの半年間の地価の下落状況を評価額に反映することができる措置を講じている。

H30基準改正案の考え方

三大都市圏の地価は上昇基調にあるものの、地方圏では依然として下落基調が続いていることから、同様の措置を講ずることとし、併せて所要の規定の整備を行う。

○下落修正の概要

(1) 対象地目

宅地及び市街化区域農地等宅地の価格を評価の基礎として価格を求めるところとされている土地。

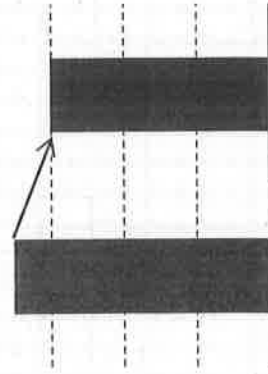
(2) 地域区分

用途地区（商業地区、住宅地区等）、状況類似地区ごとに価格を修正することを基本とする。ただし、地価の下落の状況等から、用途地区等をさらに区分する必要がある場合には、市町村長の判断により細分化できるものとする。

(3) 地価下落の把握方法

都道府県地価調査（調査日：H29.7.1）及び不動産鑑定士の意見等から判断して、地価が下落していると思われる標準宅地等について、その下落状況を把握する。

地価下落を反映



※地価上昇の場合は反映せず

公的土地区画評価の比較

区分	地価公示価格 (国土交通省)	都道府県地価調査 (都道府県)	相続税評価 (国税庁)	固定資産税評価 (市町村)
評価機関	国土交通省 土地鑑定委員会	都道府県知事	国税局長	市町村長
目的	適正な時価の形成	土地取引の規制	相続税、贈与税課税	固定資産税課税
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)	時価 (相続税法第22条)	適正な時価 (地方税法第341条 第5号)
価格調査時点	毎年1月1日	毎年7月1日	毎年1月1日	基準年度 ^{※1} の賦課期日の 前年の1月1日
評価替え	毎年	毎年	毎年	3年に1度 ^{※2}
宅地の評価方法	標準地 ^{※3} について2人以上の不動産鑑定士又は不動産鑑定士の審査し、必要なら国土交通委員会がその結果を審査し、正常な価格を判定。 標準地 ^{※3} について1人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、都道府県知事がその結果を審査し、必要なら調整を行って、標準価格を判定。	標準地 ^{※3} について1人以上の不動産鑑定士の鑑定評価を求め、都道府県知事がその結果を審査し、必要なら調整を行って、標準価格を判定。	公示価格、精通者意見価格、売買実例価格を基に、公示価格ベースの仲値を評価し、これを基として路線地価公示価格水準の8割を目途(内部通達) ※平成4年に7割→8割に変更	買実例価額から求める正常売却価格を基として標準宅地 ^{※3} の適正な時価を求め、これに基づき各筆の評価額を算出。 地価公示価格の7割を目途(固定資産税評価基準) ※平成6年度評価替えから導入
地点数	平成29年公示地点数 26,000地点	平成28年調査地点数 21,168地点 ^{※4}	平成28年標準宅地点数 約34万地点 ^{※5}	平成27年度評価替えに係る標準宅地点数 約44万地点 ^{※6}

※1 基準年度とは、3年に1度の評価替え実施年度のことであり、直近は平成27年度。基準年度は1月1日から7月1日までの半年間、地価の下落状況を評価額に反映させることができる措置が講じられている。

※2 基準年度以外の年度(据置年度)においても、宅地等については、地価が下落し、かつ、市町村長が固定資産税の課税上著しく均衡を失うと認められる場合には、基準年度の価格に修正を加えることとする特別措置が講じられている(地方税法附則第17条の2)。

※3 地価公示における標準地、都道府県地価調査における標準地は、それぞれ地価公示法第3条、国土利用計画法施行令第9条に基づき、自然的及び社会的条件からみて類似の利用価値を有すると認められる地域において、土地の利用状況、環境等が通常と認められる一画地が選定されるもの。

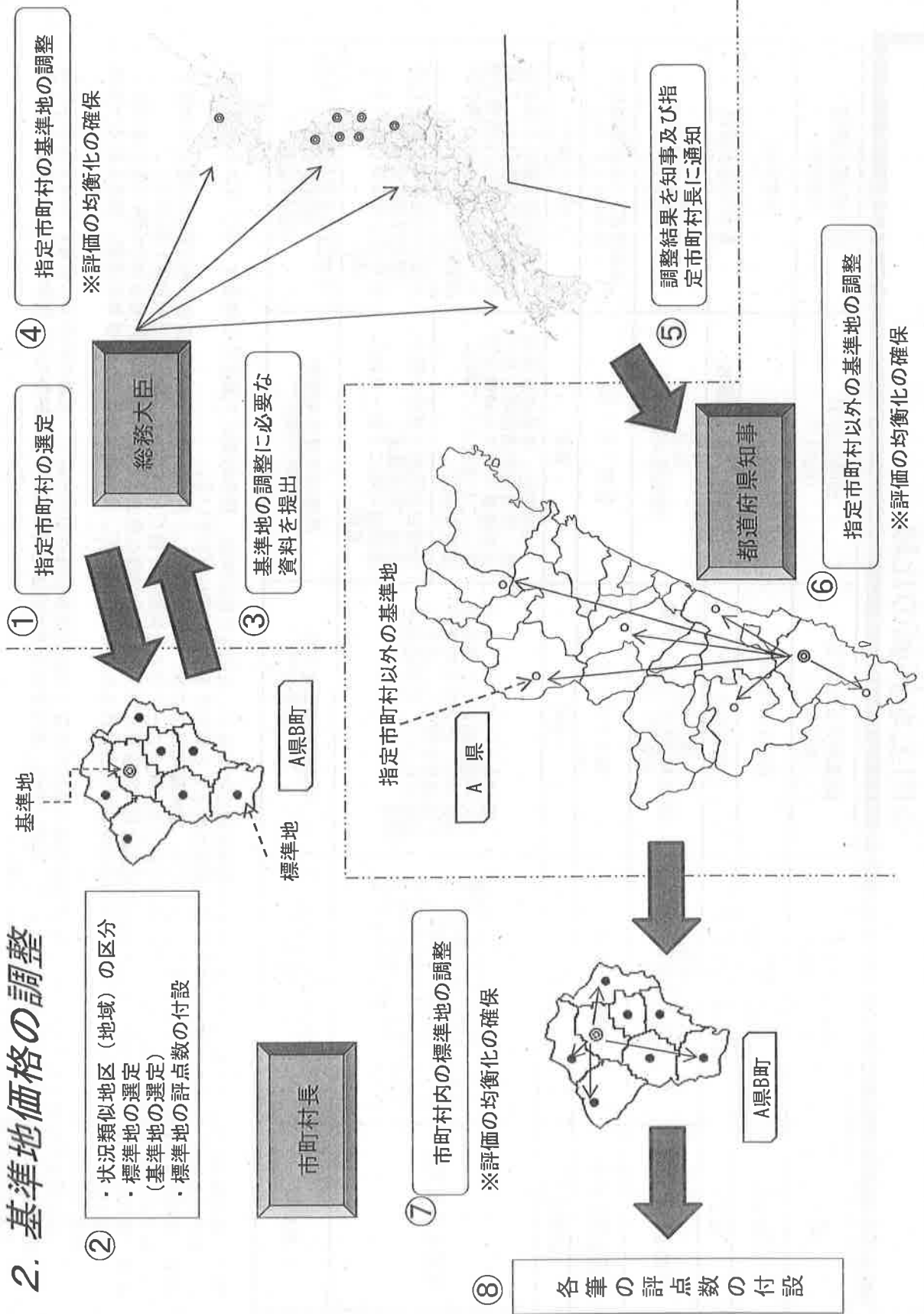
※4 固定資産税における標準宅地は、状況類似地域(道路の状況、公共施設等の接近の状況など、宅地の利用上の便等からみて相当に相違する地域ごとに区分されたもの)において、奥行、間口、形状等の状況が当該地域において標準的なものと認められるものが選定される(固定資産税評価基準第1章第3節二(一)2等)。

※5 宅地の地点数。国税庁が独自に鑑定評価を依頼している地点は約2万6千地点であり、それ以外の地点は、地価公示及び都道府県地価調査の約4万1千地点の活用及び土地評価精通者による簡易な価格調査によるもの。

※6 宅地の地点数。東日本大震災に係る課税免除区域内のものは除外している。

VI 提示平均価額

2. 基準地価格の調整



「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（3,912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、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。

平成30年度土地評価替えスケジュール

●平成29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27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

10月2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15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

●平成30年

1月1日 賦課期日（地方税法第359条）

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）