

参 考 资 料

参考資料目次

	(頁)
1 令和3年度固定資産の評価替えに関する留意事項について -----	1
2 令和3年度固定資産の評価替えに関する留意事項について (追加) ---	13
3 宅地の指定市における基準宅地に係る路線価 -----	14
4 宅地に係る計数資料 -----	15
5 田、畑及び山林の指定市町村における基準地価格 -----	16
6 地価公示価格 都道府県別・用途別対前年平均変動率 -----	17
7 地価公示価格用途別・圏域別対前年平均変動率の推移 -----	18
8 地価下落地域における土地の評価額の修正について -----	19
9 公的土地評価の比較 -----	20
10 基準地価格の調整 -----	21

総 税 評 第 2 号
令和元年5月20日

各道府県総務部長 殿
(税務担当課・市町村税担当課扱い)

東京都総務・主税局長 殿
(市町村課・固定資産評価課扱い)

総務省自治税務局資産評価室長
(公 印 省 略)

令和3年度固定資産の評価替えに関する留意事項について

令和3年度の固定資産の評価替えについては、別添「令和3年度固定資産の評価替えに関する留意事項」に留意のうえ、市町村の事務が円滑に進められるよう準備を整えていただくようお願いします。

また、この旨については貴都道府県内市町村に御連絡をお願いします。

なお、本通知は地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4（技術的な助言）に基づくものです。

令和3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) 適正な評価の実施

土地の評価に当たっては、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。）によって、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現況の把握について適正を期すること。

(2) 評価に関する資料の整備保存

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の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、都道府県の境界付近の宅地についても、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

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

令和3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）は令和2年1月1日であること。

(2) 現況の把握

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、特に地域別利用状況の変化及び地価動向等について十分留意すること。

(3) 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

(4) 地区区分の見直し

(2)により把握した地域別利用状況の変化及び地価動向等に基づき、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。また、状況類似地区（域）内で異なる価格変動が生じ、標準地からの比準では対応が困難な場合等

は、地価動向を踏まえ適切に状況類似地区（域）の区分を行う必要があることに留意すること。

一方、固定資産税評価に係る事務負担の軽減等の観点からも、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、価格に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等、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。

(5) 標準地の検証

標準地については、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。

(6) 都市計画区域における留意点

都市計画区域における市街化区域と市街化調整区域との区分の見直し等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等、当該区域に係る土地の評価方法の変更が必要になることもあるため留意すること。

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「令和3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。）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 令和2年地価公示価格
 - ② 令和元年都道府県地価調査価格
（令和2年1月1日に時点修正したもの）
 - ③ 令和2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

標準宅地と同一地点
にある場合に限る。

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

令和2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等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）で示しているとおおり、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、市町村の境界や都道府県の境界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) 路線価の付設等

路線価の付設等に当たっては、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。

その際、状況類似地区（域）の境界付近の価格に不均衡が生じないよう留意すること。

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。また、一つの街路を挟んで利用状況や価格形成の要因が異なる場合等、同一の路線価とすることによって評価上不均衡が生じる場合は、一つの街路に二つ以上の路線価を付設する等により価格の差異を適切に反映させること。

② その他の宅地評価法による場合においては、評価基準別表第4「宅地の比準表」により、適正な比準を行うこと。

(5) 路線価等の公開

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。

(6) 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）。

(7) 奥行価格補正率表の改正

評価基準別表第3「画地計算法」附表1「奥行価格補正率表」については、平成29年9月の財産評価基本通達（昭和39年4月25日付直資56、直審（資）17国税庁長官通達）の一部改正内容と同様の改正を行う予定であること。

(8) 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、土地区画整理事業の施行状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から市街地宅地評価法への移行に当たっては市街地的形態の形成状況

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事務予定表参照）する予定であること。

なお、田園住居地域内市街化区域農地（市街化区域農地のうち、都市計画法第8条第1項第1号に規定する田園住居地域内のもの）の評価については、都市計画部局と田園住居地域の指定状況等について情報共有し、適正な評価を行うこと。

(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）を参照して、農業委員会と十分に連携し、適正な評価を行うこと。

(5) 高度化施設用地

高度化施設用地（農地法第43条第2項に規定する農作物栽培高度化施設の用に供する土地）に関する取扱い等については、「農作物栽培高度化施設の用に供する土地の評価について（通知）」（平成30年11月20日付け総税評第38号）を参照して、農業委員会と十分に連携し、適正な評価を行うこと。

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、価格事情及

び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。

II 家屋

1 適正な評価の実施等

(1) 課税客体の把握

家屋の評価に当たっては、評価基準によって適正な評価を行うとともに、賦課漏れ、滅失家屋の捕捉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) 評価に関する資料の保存等

家屋の評価に関する資料（評価調書、評点数付設表等）については、全ての市町村において当該家屋が滅失するまで保存するよう努めること。特に法第409条第2項（都道府県知事からの価格の通知）により評価した場合においては、評価の根拠となった資料の収集及び保存に努めること（都道府県にあっては、法第73条の21第3項に基づく価格その他必要な事項の通知に際し、価格決定の根拠となった資料を市町村へ送付すること。）。

なお、法第343条第9項（特定附帯設備）の規定により課税した場合においては、当該資料の保存について、特に留意すること。

(3) 納税者への説明

課税庁としての説明責任にかんがみ、納税者に対して家屋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 評価基準の改正

(1) 標準評点数の積算

令和3年度評価基準における標準評点数については、令和元年7月現在の東京都（特別区の区域）における物価水準により算定した工事原価（資材費、労務費及び建築工事に直接必要とする諸経費等）に相当する費用に基づいて、その費用の一元を一点として表す予定であること。

(2) 再建築費評点基準表

① 家屋評価事務の簡素化・合理化の観点から、以下のとおり大幅な見直しを行う予定であること。

ア 評価基準別表第8「木造家屋再建築費評点基準表」における部分別「柱・壁体」の評点項目の統合等

イ 評価基準別表第12「非木造家屋再建築費評点基準表」における部分別「建築設備」の評点項目に係る計算単位及び補正項目等の

見直し並びに同表の「2(1)住宅、アパート用建物」の部分別「建築設備」及び「建具」に係る総合評点方式の導入等

- ② 評点項目等については、「平成33基準年度の再建築費評点基準表における評点項目等追加等要望調査について(照会)」(平成30年8月6日付け総税評第29号—調査対象団体:都道府県、指定都市、県庁所在市、中核市及び特例市等)の結果も踏まえて整理合理化を行うほか、必要に応じ新規項目等の追加を行う予定であること。

(3) 在来分家屋の評価

在来分家屋の評価については、令和3年度評価基準における再建築費評点補正率により実施すること。

なお、非木造家屋に係る再建築費評点補正率に関しては、令和元年7月現在の東京都(特別区の区域)における物価水準の状況を踏まえ、当該補正率を定める区分のあり方について検討する予定であること。

(4) 経年減点補正率基準表

評価基準別表第9「木造家屋経年減点補正率基準表」の「延べ床面積1.0㎡当たり再建築費評点数別区分」の点数は、評価替え毎に、再建築費評点補正率を乗じる改正を行っているが、その際の端数処理の単位を「1,000点未満切り上げ」から「10点未満切り上げ」とする改正を行う予定であること。

(5) 積雪地域及び寒冷地域の級地の区分

評価基準別表第9の2「積雪地域及び寒冷地域の級地の区分」については、令和2年4月1日現在の市町村の状況に応じて改正を行う予定であること。

(6) 需給事情による減点補正

需給事情による減点補正の適用に当たっては、「事業の用に供する家屋のうちクラブハウス等に対する需給事情による減点補正の適用について」(平成26年3月26日付け総税評第11号)に留意すること。

(7) 経過措置

物価水準による補正率については、必要に応じ改正を行う予定であること。

3 事務処理日程

評価替えの主な事務処理日程（予定）は、概ね事務予定表のとおりであること。

令和3年度の評価替えに関する事務予定表

		評価替えに関する事務	主な経常事務		
			総評価見込額(土地)	概要調書	
令和元年度	4月	令和3年度固定資産の評価替えに関する留意事項(通知)		照会	
	5月				
	6月				
	7月	指定市町村の見直しに係る調査(土地)		提出	
	8月				
	9月				
	10月				
	11月				
	12月				
	1月	(令和2年度に係る賦課期日) 基準地及び標準地に関する調査照会(土地)			
	2月				
	3月	地方財政審議会固定資産評価分科会 ・評価基準改正案(奥行価格補正率表(案)等(土地)、再建築費評点基準表(案)等(家屋)) 再建築費評点基準表(案)等の提供(家屋)			
令和2年度	4月	評価基準改正案に係る意見公募(奥行価格補正率表等(土地)、再建築費評点基準表等(家屋)) 評価変動割合等調照会(土地)		照会	
	5月	基準地及び標準地に関する調査検収(土地)			
	6月	告示及び通知(奥行価格補正率表等(土地)、再建築費評点基準表等(家屋)) 指定市町村の基準地価格(田、畑、宅地及び山林)に関する調整(6月～8月)(土地)			
	7月	市街化区域農地の標準的造成費通知(土地) ゴルフ場用地の平均的造成費等通知(土地) 評価変動割合等調(速報値)検収(土地)		提出	
	8月				
	9月	地方財政審議会固定資産評価分科会 ・評価基準改正案(砂防指定地、経過措置(土地)、再建築費評点補正率等(家屋)) ・基準地価格			
	10月	指定市町村に係る基準地価格通知(土地) 評価変動割合等調(確定値)検収(土地) 評価基準改正案に係る意見公募(砂防指定地、経過措置(土地)、再建築費評点補正率等(家屋))			照会
	11月	告示及び通知(砂防指定地、経過措置(土地)、再建築費評点補正率等(家屋))			
	12月				
	1月	(令和3年度に係る賦課期日)		提出 通知	
	2月	令和3年度の提示平均価額の通知(土地)			
	3月				

総 税 評 第 57 号
令和 2 年 9 月 30 日

各道府県総務部長 殿
(税務担当課・市町村税担当課扱い)
東京都総務・主税局長 殿
(市町村課・固定資産評価課扱い)

総務省自治税務局資産評価室長
(公 印 省 略)

令和 3 年度固定資産の評価替えに関する留意事項について (追加)

令和 3 年度の固定資産の評価替えについては、「令和 3 年度固定資産の評価替えに関する留意事項について」(令和元年 5 月 20 日付け総税評第 2 号)において、通知したところです。

このうち、留意事項の I 土地【2】地目別の事項の 1 宅地(2)において、価格調査基準日以降の評価額の下落修正について明記しておりますが、本件に関しては、固定資産評価基準(昭和 38 年自治省告示第 158 号)の一部改正案について、令和 2 年 9 月 11 日付け事務連絡のとおり、同日に開催された地方財政審議会固定資産評価分科会において審議され、現在、行政手続法第 39 条に基づき意見公募が実施されているところです。

総務省では、当該意見公募により提出された意見を踏まえ、本年 11 月を目途に固定資産評価基準の改正を行い、官報に告示する予定ですが、令和 3 年度の土地の評価替えの実施に当たっては、下記事項に留意されるよう、貴都道府県内市町村に対して、この旨御連絡をお願いします。

記

令和 3 年度評価替えに係る土地の価格調査基準日である令和 2 年 1 月 1 日時点の地価動向は、令和 2 年地価公示価格によれば、全用途平均が 5 年連続で上昇するなど全国的には上昇基調にあったところですが、本年 9 月 29 日に公表された令和 2 年都道府県地価調査による地価動向をみると、全用途平均が平成 29 年以来 3 年ぶりに下落に転じており、地価動向に変化が見られます。

新型コロナウイルス感染症が地価に与える影響は様々ですが、上記の固定資産評価基準の改正案において、令和 2 年 1 月 1 日から令和 2 年 7 月 1 日までの半年間の地価の下落状況の評価額に反映することができる措置を講じることとしているところです。

土地の評価替えの実施に当たっては、新型コロナウイルス感染症による影響その他の要因により地価動向が変化している場合には、各市町村の区域内的の地価動向を的確に把握し、改正予定の固定資産評価基準に基づく下落修正を行うなど、適正な評価事務の執行に努めてください。

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	R3	H30	固定路線価 変動率	R3		
			固定路線価 (R2.1.1現在) A	固定路線価 (H29.1.1現在) B	(H29.1.1→R2.1.1) (A/B-1)	鑑定評価額 (R2.1.1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)	高度商業Ⅱ	5,005	3,220	55.4%	7,150	70.0%	
2	青森県 青森市新町1丁目 (新町通り)	高度商業Ⅱ	139	139	0.1%	199	70.0%	
3	岩手県 盛岡市大通2丁目 (内丸大通三丁目線)	繁華街	218	206	5.8%	311	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	2,780	1,970	41.1%	3,980	69.8%	
5	秋田県 秋田市中通2丁目 (中央通り)	高度商業Ⅱ	111	106	4.7%	159	69.8%	
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	150	146	2.7%	215	69.8%	
7	福島県 福島市栄町 (福島駅前通り)	高度商業Ⅱ	171	144	18.8%	245	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	179	184	▲3.0%	255	70.0%	
9	栃木県 宇都宮市宮みらい (市道5496号線)	高度商業Ⅱ	255	244	4.5%	365	69.9%	
10	群馬県 前橋市本町2丁目 (国道50号線)	高度商業Ⅱ	116	113	2.3%	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	3,720	2,610	42.5%	5,320	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	1,365	1,030	32.5%	1,950	70.0%	
13	東京都 中央区銀座5丁目 (中央通り)	高度商業Ⅱ	40,100	35,200	13.9%	57,400	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	13,600	7,910	71.9%	19,500	69.7%	
15	新潟県 新潟市東大通1丁目 (東大通り)	高度商業Ⅱ	391	380	2.8%	558	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	427	413	3.4%	610	70.0%	
17	石川県 金沢市堀川新町 (金沢駅東広場)	高度商業Ⅱ	840	672	25.0%	1,200	70.0%	
18	福井県 福井市中央1丁目 (駅前広場)	高度商業Ⅱ	280	245	14.3%	400	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	240	225	6.9%	343	70.0%	
20	長野県 長野市南千歳1丁目 (市道長野西214号線)	高度商業Ⅱ	240	230	4.6%	343	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	405	385	5.3%	579	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	1,057	1,022	3.4%	1,510	70.0%	
23	愛知県 名古屋市中村区名駅0丁目 (主要地方道名古屋津島線 県道68号線)	高度商業Ⅰ	11,700	8,820	32.7%	16,800	69.6%	
24	三重県 津市羽所町 (主要地方道津停車場線)	高度商業Ⅱ	164	158	3.5%	234	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	241	227	6.2%	344	70.0%	
26	京都府 京都市下京区御旅町 (四条通り)	高度商業Ⅱ	5,890	3,460	70.2%	8,420	70.0%	
27	大阪府 大阪市北区角田町 (御堂筋)	高度商業Ⅰ	21,210	12,110	75.1%	30,300	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	5,040	2,800	80.0%	7,200	70.0%	
29	奈良県 奈良市東向中町 (国道369号線)	普通商業	696	493	41.2%	995	69.9%	
30	和歌山県 和歌山市友田町5丁目 (県道と歌山停車場線)	高度商業Ⅱ	300	298	0.8%	429	69.9%	
31	鳥取県 鳥取市栄町 (県道鳥取停車場線)	高度商業Ⅱ	94	96	▲2.2%	134	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	118	116	2.0%	169	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	1,290	1,030	25.2%	1,850	69.7%	
34	広島県 広島市中区胡町 (相生通り)	高度商業Ⅰ	2,877	2,240	28.4%	4,110	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	268	260	3.0%	383	70.0%	
37	香川県 高松市丸亀町 (高松丸亀町商店街)	繁華街	306	270	13.3%	437	70.0%	
38	愛媛県 松山市大街道2丁目 (大街道)	繁華街	575	538	6.8%	821	70.0%	
39	高知県 高知市帯屋町1丁目 (帯屋町商店街)	繁華街	188	179	5.5%	269	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	5,516	39.6%	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	163	138	18.3%	233	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	661	639	3.4%	944	70.0%	
43	熊本県 熊本市中央区手取本町 (下通りアーケード街)	繁華街	1,855	1,078	72.1%	2,650	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	455	364	25.0%	650	70.0%	
45	宮崎県 宮崎市橋通西3丁目 (橋通り)	高度商業Ⅱ	202	201	0.3%	288	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	805	707	13.9%	1,150	70.0%	
47	沖縄県 那覇市久茂地3丁目 (国際通り)	高度商業Ⅱ	1,239	568	118.2%	1,770	70.0%	
単純平均						22.2%		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H30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、H30基準年度からR3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 R3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)4 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。

参考

宅地に係る計数資料

○指定市の基準宅地に係る路線価変動割合

(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	令3
平均 (単純平均)	3.020	0.602	0.668	0.686	0.768	1.174	0.842	0.945	1.127	1.222
最高	松山市 4.408	山口市 1.073	特別区 0.992	特別区 1.050	特別区 1.439	名古屋市 2.670	津市 0.981	大阪市 1.318	特別区 1.709	那覇市 2.182
最低	山口市 1.633	大阪市 0.366	札幌市 0.445	水戸市 0.506	秋田市 0.443	高知市 0.733	特別区 0.691	鳥取市 0.769	秋田市 0.898	水戸市 0.970

○指定市の基準宅地に係る路線価変動割合の分布状況（令和3年度）

変動割合	指定市名	団体数	(参考) H30団体数
0.9倍以下のもの		0	1
0.9倍を超え、1.0倍以下のもの	水戸市、鳥取市、山口市	3	17
1.0倍を超え、1.1倍以下のもの	青森市、盛岡市、秋田市、山形市、宇都宮市、 前橋市、新潟市、富山市、甲府市、長野市、 岐阜市、静岡市、津市、大津市、和歌山市、 松江市、徳島市、松山市、高知市、長崎市、 宮崎市	21	13
1.1倍を超え、1.2倍以下のもの	福島市、特別区、福井市、高松市、佐賀市、 鹿児島市	6	3
1.2倍を超え、1.3倍以下のもの	金沢市、岡山市、広島市、大分市	4	2
1.3倍を超えるもの	札幌市、仙台市、さいたま市、千葉市、横浜市、 名古屋市、京都市、大阪市、神戸市、奈良市 福岡市、熊本市、那覇市	13	11

(注) 固定路線価変動割合は、H30基準年度からR3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 令3/平30	指定市町村名	基準地価格 (円/10a)	変動割合 令3/平30	指定市町村名	基準地価格 (円/10a)	変動割合 令3/平30
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	○ 33,800	0.923
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	44,100	0.971
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	0.978
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	0.950
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	28,500	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	0.955
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	0.929
大分県	宇佐市	127,100	1.000	豊後大野市	48,000	1.000	日田市	○ 16,000	0.889
宮崎県	都城市	142,000	1.000	国富町	57,200	1.000	日南市	30,000	0.968
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		31,714	0.991

(注) ○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。

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31年 変動率	令和2年		平成31年 変動率	令和2年		平成31年 変動率	令和2年	
		変動率	地点数		変動率	地点数		変動率	地点数
全 国	0.6	0.8	18,166	2.8	3.1	6,405	1.3	1.8	1,038
北 海 道	0.7	2.2	940	3.2	4.5	359	0.7	1.0	55
青 森	△ 0.5	△ 0.4	180	△ 0.5	△ 0.3	69	△ 0.4	△ 0.1	13
岩 手	△ 0.4	△ 0.1	124	△ 1.2	△ 0.7	52	4.9	1.9	3
宮 城	3.5	3.5	409	5.9	6.2	145	4.8	5.3	13
秋 田	△ 1.3	△ 0.9	132	△ 1.3	△ 0.8	55	△ 2.0	△ 0.7	5
山 形	△ 0.1	0.1	127	△ 0.9	△ 0.5	57	0.5	0.9	7
福 島	1.0	0.4	318	0.8	0.5	103	0.9	0.3	13
茨 城	△ 0.5	△ 0.5	530	△ 0.5	△ 0.4	127	0.7	0.9	22
栃 木	△ 0.7	△ 0.8	349	△ 0.5	△ 0.5	93	0.2	0.3	19
群 馬	△ 0.6	△ 0.6	264	△ 0.2	△ 0.1	114	0.1	0.8	11
埼 玉	0.7	1.0	1,025	1.6	2.0	217	3.0	3.0	44
千 葉	0.6	0.7	963	2.9	3.4	204	1.9	3.3	65
東 京	2.9	2.8	1,684	6.8	7.2	838	3.0	3.3	39
神 奈 川	0.3	0.3	1,321	2.4	2.7	356	2.1	2.4	71
新 潟	△ 0.8	△ 0.6	306	△ 1.4	△ 0.9	111	0.3	1.2	16
富 山	△ 0.1	0.0	152	△ 0.2	△ 0.3	68	0.0	0.1	8
石 川	0.4	1.7	154	1.3	1.9	62	1.4	1.1	9
福 井	△ 1.1	△ 1.1	86	△ 0.9	△ 0.7	42	△ 0.3	△ 0.2	6
山 梨	△ 1.0	△ 0.8	109	△ 0.6	△ 0.3	53	△ 0.4	0.6	4
長 野	△ 0.2	△ 0.1	212	△ 0.7	△ 0.4	112	0.4	△ 0.1	8
岐 阜	△ 0.7	△ 0.8	253	△ 0.5	△ 0.3	101	△ 0.1	△ 0.1	20
静 岡	△ 0.7	△ 0.7	466	0.0	0.1	161	△ 0.1	0.1	42
愛 知	1.2	1.1	1,296	4.6	4.1	482	0.7	0.7	93
三 重	△ 1.0	△ 0.7	291	△ 0.8	△ 0.4	110	△ 0.7	△ 0.2	24
滋 賀	△ 0.6	△ 0.8	239	0.6	0.7	84	1.0	1.2	18
京 都	0.8	0.7	448	9.7	8.1	140	4.7	5.6	29
大 阪	0.2	0.4	1,231	6.5	7.7	357	1.5	2.2	107
兵 庫	△ 0.2	△ 0.1	885	2.4	2.8	212	1.1	1.7	65
奈 良	△ 0.5	△ 0.6	315	0.9	1.5	74	1.6	1.7	9
和 歌 山	△ 1.3	△ 1.2	110	△ 1.1	△ 0.9	60	△ 1.1	△ 0.9	3
鳥 取	△ 0.8	△ 0.6	88	△ 1.1	△ 0.8	34	0.8	0.6	4
島 根	△ 0.8	△ 0.5	92	△ 1.3	△ 1.1	43	△ 0.6	△ 0.6	2
岡 山	△ 0.6	0.0	277	0.7	1.0	108	1.2	1.6	13
広 島	0.9	1.3	446	2.7	3.9	153	1.6	2.2	33
山 口	0.1	0.3	189	△ 0.3	△ 0.2	93	△ 0.7	△ 0.5	21
徳 島	△ 0.3	△ 0.2	103	△ 0.4	△ 0.3	28	△ 0.4	0.1	8
香 川	△ 0.1	0.0	112	△ 0.1	0.1	56	△ 0.5	△ 0.1	11
愛 媛	△ 1.0	△ 0.8	161	△ 0.8	△ 0.6	83	△ 0.4	△ 0.2	12
高 知	△ 0.6	△ 0.5	97	△ 0.8	△ 0.5	46	0.8	0.6	3
福 岡	2.6	3.5	637	4.9	6.7	250	2.6	3.9	38
佐 賀	0.3	0.6	91	0.3	0.6	42	9.0	9.2	3
長 崎	0.0	0.2	172	1.3	1.2	74	△ 0.7	△ 0.5	12
熊 本	1.0	1.1	162	3.4	3.5	75	2.0	2.0	9
大 分	0.8	1.3	149	0.9	1.1	84	△ 0.2	△ 0.1	11
宮 崎	△ 0.3	△ 0.2	153	△ 1.0	△ 0.7	67	△ 0.4	△ 0.3	8
鹿 児 島	△ 1.0	△ 0.9	193	△ 1.0	△ 0.9	92	△ 0.7	0.4	4
沖 縄	8.5	9.5	125	10.3	13.3	59	17.8	20.9	5

地価公示価格用途別・圏域別対前年平均変動率の推移

(変動率：%)

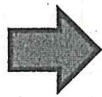
用途	公示年 圏域	平成 19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	令和 2
住宅地	東京圏	3.6	5.5	△ 4.4	△ 4.9	△ 1.7	△ 1.6	△ 0.7	0.7	0.5	0.6	0.7	1.0	1.3	1.4
	大阪圏	1.8	2.7	△ 2.0	△ 4.8	△ 2.4	△ 1.3	△ 0.9	△ 0.1	0.0	0.1	0.0	0.1	0.3	0.4
	名古屋圏	1.7	2.8	△ 2.8	△ 2.5	△ 0.6	△ 0.4	0.0	1.1	0.8	0.8	0.6	0.8	1.2	1.1
	三大都市圏 平均	2.8	4.3	△ 3.5	△ 4.5	△ 1.8	△ 1.3	△ 0.6	0.5	0.4	0.5	0.5	0.7	1.0	1.1
	地方圏	△ 2.7	△ 1.8	△ 2.8	△ 3.8	△ 3.6	△ 3.3	△ 2.5	△ 1.5	△ 1.1	△ 0.7	△ 0.4	△ 0.1	0.2	0.5
	地方圏 (地方四市)	0.5	1.2	△ 2.4	△ 3.8	△ 2.9	△ 1.7	△ 0.2	1.4	1.5	2.3	2.8	3.3	4.4	5.9
	地方圏 (その他)	△ 3.1	△ 2.2	△ 2.9	△ 3.8	△ 3.6	△ 3.5	△ 2.8	△ 1.8	△ 1.3	△ 1.0	△ 0.8	△ 0.5	△ 0.2	0.0
	全国平均	0.1	1.3	△ 3.2	△ 4.2	△ 2.7	△ 2.3	△ 1.6	△ 0.6	△ 0.4	△ 0.2	0.0	0.3	0.6	0.8
宅地見込地	東京圏	△ 1.9	△ 0.4	△ 4.0	△ 4.7	△ 3.3	△ 3.7	△ 3.0					△ 0.7	△ 0.5	△ 0.5
	大阪圏	△ 1.9	△ 1.3	△ 3.4	△ 4.8	△ 4.0	△ 3.2	△ 2.7					△ 1.3	△ 1.2	△ 1.1
	名古屋圏	△ 1.8	△ 0.5	△ 2.7	△ 2.4	△ 1.6	△ 1.6	△ 1.5					△ 0.2	0.2	0.0
	三大都市圏 平均	△ 1.9	△ 0.6	△ 3.6	△ 4.4	△ 3.1	△ 3.1	△ 2.6					△ 0.8	△ 0.5	△ 0.5
	地方圏	△ 5.6	△ 4.4	△ 5.2	△ 6.1	△ 5.8	△ 5.5	△ 3.9					△ 0.2	△ 0.1	0.1
	地方圏 (地方四市)	△ 2.4	△ 2.0	△ 3.1	△ 3.2	△ 3.3	0.0	2.2					6.0	6.1	4.9
	地方圏 (その他)	△ 5.6	△ 4.5	△ 5.2	△ 6.1	△ 5.9	△ 5.6	△ 4.0					△ 0.3	△ 0.3	0.0
	全国平均	△ 4.3	△ 3.0	△ 4.6	△ 5.5	△ 4.9	△ 4.7	△ 3.4					△ 0.4	△ 0.3	△ 0.1
商業地	東京圏	9.4	12.2	△ 6.1	△ 7.3	△ 2.5	△ 1.9	△ 0.5	1.7	2.0	2.7	3.1	3.7	4.7	5.2
	大阪圏	8.3	7.2	△ 3.3	△ 7.4	△ 3.6	△ 1.7	△ 0.5	1.4	1.5	3.3	4.1	4.7	6.4	6.9
	名古屋圏	7.8	8.4	△ 5.9	△ 6.1	△ 1.2	△ 0.8	△ 0.3	1.8	1.4	2.7	2.5	3.3	4.7	4.1
	三大都市圏 平均	8.9	10.4	△ 5.4	△ 7.1	△ 2.5	△ 1.6	△ 0.5	1.6	1.8	2.9	3.3	3.9	5.1	5.4
	地方圏	△ 2.8	△ 1.4	△ 4.2	△ 5.3	△ 4.8	△ 4.3	△ 3.3	△ 2.1	△ 1.4	△ 0.5	△ 0.1	0.5	1.0	1.5
	地方圏 (地方四市)	9.1	10.7	△ 6.6	△ 8.1	△ 5.1	△ 2.7	△ 0.3	2.0	2.7	5.7	6.9	7.9	9.4	11.3
	地方圏 (その他)	△ 4.2	△ 2.8	△ 3.9	△ 5.0	△ 4.7	△ 4.5	△ 3.6	△ 2.6	△ 1.8	△ 1.3	△ 0.9	△ 0.4	0.0	0.3
	全国平均	2.3	3.8	△ 4.7	△ 6.1	△ 3.8	△ 3.1	△ 2.1	△ 0.5	0.0	0.9	1.4	1.9	2.8	3.1
準工業地	東京圏	4.5	6.1	△ 4.4	△ 5.0	△ 1.9	△ 1.5								
	大阪圏	1.9	2.7	△ 1.9	△ 5.2	△ 2.9	△ 1.9								
	名古屋圏	0.3	1.6	△ 2.6	△ 2.7	△ 0.9	△ 0.7								
	三大都市圏 平均	2.8	4.0	△ 3.2	△ 4.6	△ 2.0	△ 1.5								
	地方圏	△ 3.2	△ 1.9	△ 3.2	△ 4.3	△ 4.0	△ 3.6								
	地方圏 (地方四市)	1.3	1.9	△ 3.4	△ 4.9	△ 3.9	△ 2.6								
	地方圏 (その他)	△ 3.7	△ 2.3	△ 3.1	△ 4.3	△ 4.0	△ 3.7								
	全国平均	0.2	1.5	△ 3.2	△ 4.5	△ 2.9	△ 2.4								
工業地	東京圏	0.9	4.5	△ 2.7	△ 3.8	△ 1.9	△ 1.8	△ 0.5	0.6	0.9	1.6	1.8	2.3	2.4	3.0
	大阪圏	1.6	4.1	△ 1.9	△ 5.5	△ 3.3	△ 2.6	△ 1.7	△ 0.5	△ 0.2	0.4	0.6	1.3	2.0	2.8
	名古屋圏	1.0	3.3	△ 2.8	△ 3.1	△ 1.3	△ 1.5	△ 1.1	△ 0.6	△ 0.2	0.1	0.1	0.2	0.6	0.7
	三大都市圏 平均	1.1	4.1	△ 2.5	△ 4.0	△ 2.1	△ 1.9	△ 1.1	0.0	0.2	0.9	1.0	1.5	1.9	2.4
	地方圏	△ 3.9	△ 2.1	△ 3.3	△ 4.3	△ 4.0	△ 4.1	△ 3.2	△ 2.2	△ 1.5	△ 0.9	△ 0.4	0.2	0.8	1.1
	地方圏 (地方四市)	△ 2.1	△ 0.3	△ 2.4	△ 4.2	△ 3.5	△ 3.5	△ 1.8	0.6	1.1	1.8	2.6	3.3	4.8	5.6
	地方圏 (その他)	△ 4.0	△ 2.2	△ 3.3	△ 4.4	△ 4.1	△ 4.1	△ 3.4	△ 2.4	△ 1.7	△ 1.2	△ 0.7	△ 0.1	0.4	0.8
	全国平均	△ 1.8	0.5	△ 3.0	△ 4.2	△ 3.2	△ 3.2	△ 2.2	△ 1.1	△ 0.6	0.0	0.3	0.8	1.3	1.8
調整区域内宅地	東京圏	△ 2.0	△ 0.4	△ 3.2	△ 4.3	△ 3.0	△ 2.9								
	大阪圏	△ 2.4	△ 1.0	△ 2.5	△ 4.7	△ 3.6	△ 2.7								
	名古屋圏	△ 1.6	△ 0.7	△ 2.4	△ 2.3	△ 1.2	△ 0.9								
	三大都市圏 平均	△ 2.1	△ 0.7	△ 2.8	△ 4.0	△ 2.8	△ 2.4								
	地方圏	△ 3.0	△ 2.3	△ 2.7	△ 3.5	△ 3.5	△ 3.5								
	地方圏 (地方四市)	△ 4.6	△ 3.7	△ 4.8	△ 6.1	△ 5.2	△ 5.5								
	地方圏 (その他)	△ 2.9	△ 2.2	△ 2.6	△ 3.4	△ 3.4	△ 3.4								
	全国平均	△ 2.7	△ 1.8	△ 2.7	△ 3.7	△ 3.2	△ 3.1								
全用途平均	東京圏	4.6	6.7	△ 4.7	△ 5.4	△ 1.9	△ 1.7	△ 0.6	0.9	0.9	1.1	1.3	1.7	2.2	2.3
	大阪圏	2.7	3.4	△ 2.3	△ 5.3	△ 2.7	△ 1.5	△ 0.9	0.2	0.3	0.8	0.9	1.1	1.6	1.8
	名古屋圏	2.8	3.8	△ 3.5	△ 3.3	△ 0.8	△ 0.6	△ 0.1	1.2	0.9	1.3	1.1	1.4	2.1	1.9
	三大都市圏 平均	3.8	5.3	△ 3.8	△ 5.0	△ 2.0	△ 1.5	△ 0.6	0.7	0.7	1.1	1.1	1.5	2.0	2.1
	地方圏	△ 2.8	△ 1.8	△ 3.2	△ 4.2	△ 3.9	△ 3.6	△ 2.8	△ 1.7	△ 1.2	△ 0.7	△ 0.3	0.0	0.4	0.8
	地方圏 (地方四市)	2.4	3.4	△ 3.6	△ 4.9	△ 3.5	△ 2.1	△ 0.3	1.6	1.8	3.2	3.9	4.6	5.9	7.4
	地方圏 (その他)	△ 3.4	△ 2.3	△ 3.1	△ 4.1	△ 3.9	△ 3.8	△ 3.0	△ 2.1	△ 1.5	△ 1.1	△ 0.8	△ 0.5	△ 0.2	0.1
	全国平均	0.4	1.7	△ 3.5	△ 4.6	△ 3.0	△ 2.6	△ 1.8	△ 0.6	△ 0.3	0.1	0.4	0.7	1.2	1.4

※ 地方圏(地方四市)とは、札幌市、仙台市、広島市、福岡市の4市をいう。地方圏(その他)とは、地方圏のうち地方四市を除いた市町村の区域をいう。

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）

H30基準

平成29年1月1日を価格調査基準日とする平成30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29年1月1日から平成29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。



R3基準改正案の考え方

三大都市圏においても地価が下落している地点が存在していること、地方圏では依然として半数程度の地点で地価が下落していることから、同様の措置を講ずることとする。

○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こととされている土地。

(2) 地域区分

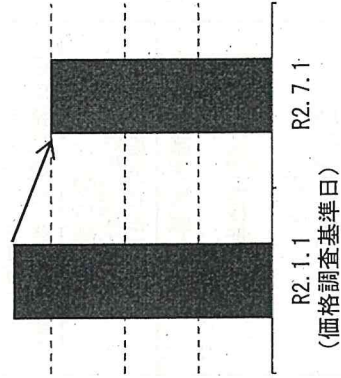
用途地区（商業地区、住宅地区等）、状況類似地区ごとに価格を修正することと基本とする。

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：R2.7.1）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	適正な地価の形成	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鑑定評価を求め、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、標準価格を判定。	公示価格、精通者意見価格、売買実例価額等を基に、公示価格ベースの仲値を評定し、これを基として路線価等を評定。 地価公示価格水準の8割を 用途(内都通達) ※平成4年に7割→8割に変更	売買実例価額から求める 正常な価格を基として標準地 ^{※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31年公示地点数 ^{※4} 25,950地点	令和元年調査地点数 ^{※5} 21,070地点	令和元年標準宅地点数 ^{※6} 約32万9千地点	平成30年度評価替えに係る 標準宅地点数 ^{※7} 430,310地点

- ※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30年度。基準年度においては、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、市街地宅地評価法の場合、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。東日本大震災により調査を休止した地点が含まれている。
- ※6 宅地の地点数。東日本大震災及び熊本地震により調査を休止した地点が含まれている。
- ※7 前年分から継続して配置している標準宅地は約32万3千地点。
- ※8 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

