

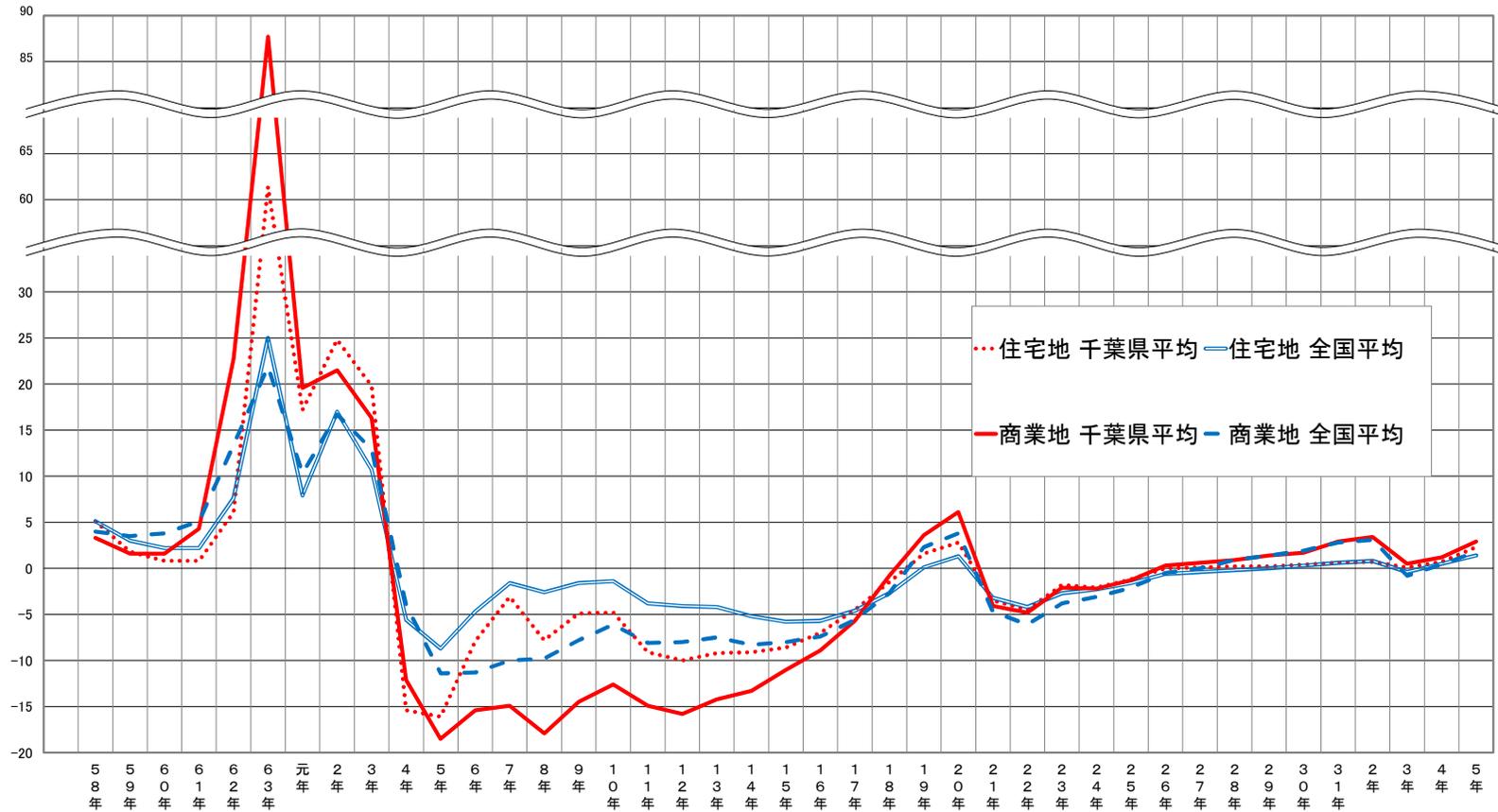
令和5年11月15日（水）

千葉県固定資産評価審議会

配付資料目次

○地価公示平均価格の推移	資料1
○令和6年度基準地価格（案）の概要	資料2
○土地評価の仕組み（概要）	資料3
○令和6年度基準地価格（案）について	資料4
○固定資産評価における調整の仕組み	資料5
○令和6年度基準地価格（宅地）（案）の詳細	資料6
○基準地価格（宅地）変動状況（令和2年7月1日→令和5年7月1日）	資料7
○基準地価格（宅地）の状況	資料8

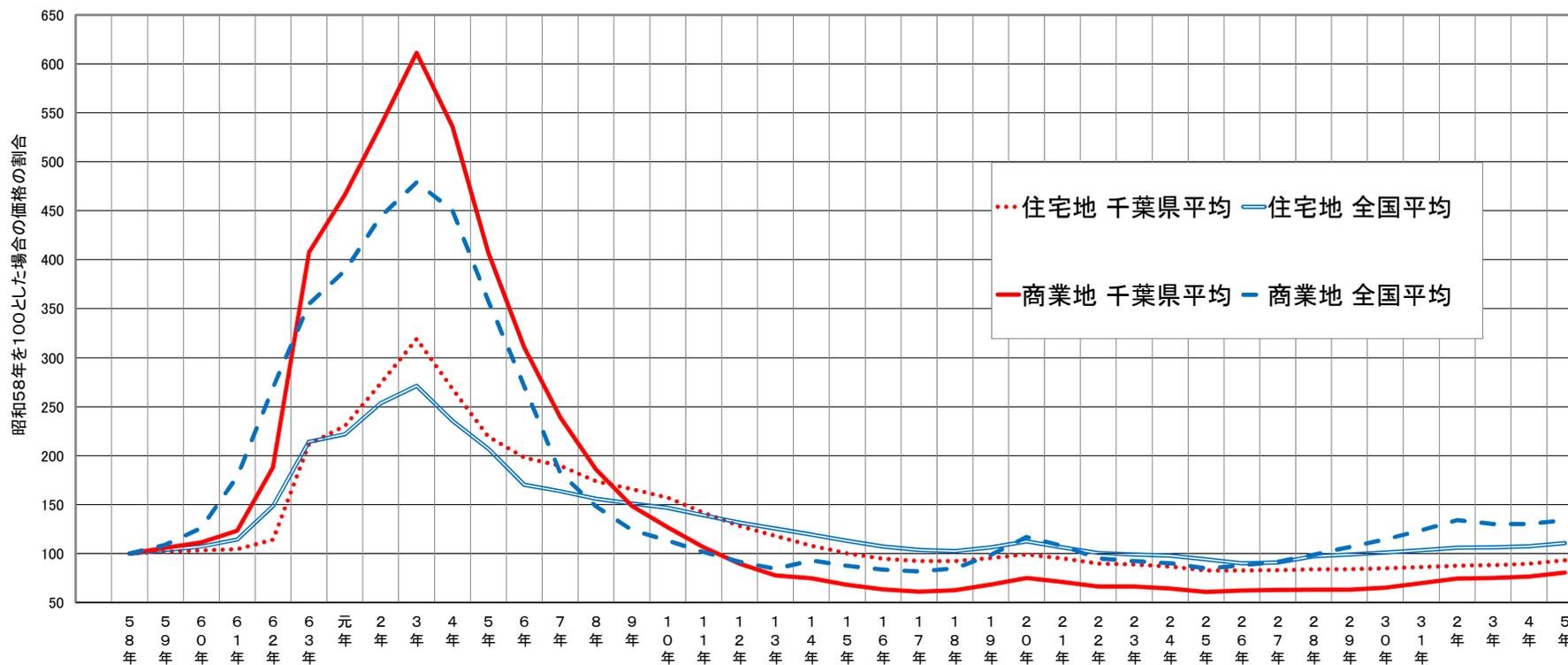
地価公示平均価格の推移(各年の変動率)



○地価公示価格 平均価格の対前年変動率の推移 (基準日:各年1月1日、根拠法令:地価公示法、公表者:国土交通省)

区分	昭59年	60年	61年	62年	63年	平元年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年	
住宅地	千葉県平均	1.8	0.8	0.8	6.1	61.4	17.2	24.8	19.8	▲15.4	▲16.1	▲7.9	▲3.1	▲7.8	▲4.9	▲4.8	▲9.1	▲10.0	▲9.2	▲9.1	▲8.6	▲7.0
	全国平均	3.0	2.2	2.2	7.6	25.0	7.9	17.0	10.7	▲5.6	▲8.7	▲4.7	▲1.6	▲2.6	▲1.6	▲1.4	▲3.8	▲4.1	▲4.2	▲5.2	▲5.8	▲5.7
商業地	千葉県平均	1.6	1.6	4.3	22.8	87.7	19.6	21.5	16.3	▲12.1	▲18.5	▲15.4	▲14.9	▲17.9	▲14.5	▲12.6	▲14.9	▲15.8	▲14.2	▲13.3	▲11.0	▲8.9
	全国平均	3.5	3.8	5.1	13.4	21.9	10.3	16.7	12.9	▲4.0	▲11.4	▲11.3	▲10.0	▲9.8	▲7.8	▲6.1	▲8.1	▲8.0	▲7.5	▲8.3	▲8.0	▲7.4
区分	17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	令2年	3年	4年	5年			
住宅地	千葉県平均	▲4.5	▲1.5	1.6	2.8	▲3.5	▲4.5	▲1.8	▲2.1	▲1.2	0.0	0.1	0.2	0.2	0.4	0.6	0.7	0.1	0.7	2.3		
	全国平均	▲4.6	▲2.7	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	▲0.4	0.5	1.4		
商業地	千葉県平均	▲5.7	▲0.8	3.6	6.1	▲4.1	▲4.8	▲2.1	▲2.2	▲1.3	0.3	0.6	0.9	1.4	1.7	2.9	3.4	0.5	1.2	2.9		
	全国平均	▲5.6	▲2.7	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	▲0.8	0.4	1.8		

地価公示平均価格の推移(昭和58年を100とした場合の価格の割合)



○地価公示価格 平均価格の昭和58年を100とした場合の割合 (基準日:各年1月1日、根拠法令:地価公示法、公表者:国土交通省)

区分		昭和59年	60年	61年	62年	63年	平元年	2年	3年	4年	5年	6年	7年	8年	9年	10年	11年	12年	13年	14年	15年	16年
住宅地	千葉県平均	102	103	104	114	212	230	274	319	268	219	198	190	174	166	157	142	128	118	108	100	95
	全国平均	104	107	114	149	214	222	254	271	235	207	170	164	156	151	147	139	132	125	119	113	107
商業地	千葉県平均	106	112	123	188	408	466	537	611	536	407	311	239	186	149	127	107	90	78	75	68	64
	全国平均	109	126	179	270	355	389	444	479	450	358	271	183	148	124	113	101	92	84	93	88	84
区分		17年	18年	19年	20年	21年	22年	23年	24年	25年	26年	27年	28年	29年	30年	31年	令和2年	3年	4年	5年		
住宅地	千葉県平均	92	92	96	99	95	90	89	87	83	83	83	84	84	85	86	88	88	90	93		
	全国平均	104	102	106	112	106	101	99	98	94	90	91	97	99	101	103	106	106	108	111		
商業地	千葉県平均	61	63	68	75	71	66	66	64	61	62	63	63	63	65	70	75	75	77	81		
	全国平均	82	85	99	117	108	95	92	90	85	88	92	99	107	114	124	134	130	130	134		

令和 6 年度基準地価格（案）の概要

地 目	変 動 状 況
宅 地	上昇 29 市町、据え置き 7 市町村、下落 18 市町
	基準地価格の変動率 （令和 2 年 7 月 1 日と令和 5 年 7 月 1 日の比較） 最高 プラス 19.8%（流山市） 最低 マイナス 6.0%（いすみ市） 平均 2.7%
	令和 5 年 7 月 1 日時点の基準地価格 最高価格 2,065,000 円（船橋市） 最低価格 8,400 円（九十九里町）
田	全団体が据え置き。 ※浦安市を除く 53 団体が対象
畑	全団体が据え置き。 ※浦安市を除く 53 団体が対象
山 林	全団体が据え置き。 ※浦安市を除く 53 団体が対象

土地評価の仕組み(概要)

(市町村の役割)

(国・県の役割)

1 状況類似地区

状況が類似している地区ごとに区分する。

- 田、畑：地勢・土性・水利等
- 山林：地勢・土層・林産物の搬出の便等
- 宅地：沿接道路、公共施設、家屋疎密度その他の利用上の便等を総合的に考慮

2 基準地・標準地の選定

状況類似地区ごとに一つの標準地を選定し、標準地の中から基準地(宅地にあっては標準地の中の最高価格のもの、田・畑・山林にあっては標準地のうち上級のものを)を一つ選定する。

3 基準地価格の報告

市町村は基準地を評価し、指定市町村は知事を経由して総務大臣へ、指定市町村以外は知事へ、基準地価格を申し出る。

(1月1日から7月1日までの地価動向を、県地価調査等により把握する。)

(国)

- ・指定市町村の基準地価格の検討
- ・地方財政審議会固定資産評価分科会の審議
- ・指定市町村の基準地価格の決定

4 標準地の評点数の付設

(通常 1円=1点 で付設)

売買実例価額から評定する適正な時価に基づき、標準地の評点数を付設する。なお、宅地については、地価公示価格の7割程度とする。

(県)

- ・指定市町村以外の市町村の基準地価格の検討
- ・県固定資産評価審議会の審議
- ・指定市町村以外の市町村の基準地価格の決定

5 標準地以外の各筆の評点数の付設

標準地の評点数を基準として、各筆の評点数を付設する。

6 総評価見込額の算出及び報告

各筆の評点数を積上げ、地目ごとの総評価見込額を算出し、指定市町村は知事を経由し総務大臣へ、指定市町村以外は知事へ報告する。

(国)

- ・指定市町村の提示平均価額の検討
- ・地方財政審議会固定資産評価分科会の審議
- ・指定市町村の提示平均価額の決定

(県)

- ・指定市町村以外の市町村の提示平均価額の検討
- ・県固定資産評価審議会の審議
- ・指定市町村以外の市町村の提示平均価額の決定

7 評点1点あたりの価額の決定

$$\text{評点1点あたりの価額} = (\text{提示平均価額} \times \text{総地積}) / \text{付設総評点数} \\ \text{(総評価見込額)}$$

8 各筆の土地の価額の決定

$$\text{各筆の土地の価額} = \text{当該土地の評点数} \times \text{評点1点あたりの価額}$$

※6は、令和6年3月開催(予定)の審議会で審議。

令和 6 年度基準地価格（案）について

1 基準地価格の意義

土地評価の水準と市町村間の評価の均衡を確保するための指標となるものであり、市町村ごとに地目別に、それぞれ 1 箇所基準地が設けられている。

(1) 宅地

各市町村における最高路線価又は各市町村における標準的な宅地の 1 m²あたりの価格で最高のも

(2) 田・畑・山林

各市町村における標準的な田・畑・山林のうち、上級に属する一つの田・畑・山林の千 m²あたりの価格

2 基準地価格の調整

基準地の価格は、知事が固定資産評価審議会の審議を経て所要の調整を行い、提示（通知）することとなっている。

また、都道府県間の均衡を図るため、都道府県ごとに地目別に、指定市町村の基準地が設けられている。

指定市町村の基準地価格は、総務大臣が地方財政審議会固定資産評価分科会の審議を経て所要の調整を行い、提示（通知）することとなっている。

3 指定市町村の状況

指定市町村	地目	令和 6 年度 基準地価格 (大臣通知額)	令和 3 年度 基準地価格 (大臣通知額)	変動割合
千葉市	宅地	1, 6 1 0, 0 0 0円	1, 3 6 5, 0 0 0円	1 7. 9%
多古町	田	1 2 1, 8 0 0円	1 2 1, 8 0 0円	0%
茂原市	畑	8 3, 4 0 0円	8 3, 4 0 0円	0%
大多喜町	山林	4 2, 7 0 0円	4 2, 7 0 0円	0%

(注) 令和 5 年 1 月 1 日時点の価格である。

宅地は m²あたりの価格、田、畑、山林は千 m²あたりの価格である。

4 令和 6 年度基準地価格の評価替えの考え方

(1) 共通

各地目とも、令和 5 年 1 月 1 日時点の適正な時価について評定する。

ただし、宅地については、令和 5 年 1 月 1 日から 7 月 1 日までの半年間の地価の変動率を評価に反映させるための措置が講じられている。

(2) 各地目

① 宅地

ア 固定資産評価基準では、地価公示価格等を活用し、当該価格の 7 割を目途として評定することとされている。これに基づき、土地評価の均衡化・適正化を令和 6 年度においても引き続き推進することとされている。

イ 地価下落に対応した評価額の修正は、令和5年度県地価調査や不動産鑑定等を活用し下落修正の状況を把握している。

② 農地（田、畑）及び山林

ア 固定資産評価基準では、売買実例価額を基準として評定することとされており、これらの土地に係る地価動向を勘案しながら評価の均衡化・適正化に努める。

イ 基準地価格については、売買実例価額をもとに市町村長が評定する「適正な時価」について、指定市町村の基準地に係る総務大臣通知額が据置きであることを踏まえつつ、（一財）日本不動産研究所の調査結果と比較し必要な調整を行う。

5 県内市町村の基準地価格の概要

(1) 宅地

前回令和3年度評価替えと比べ、29市町が上昇、7市町村が据え置き、18市町が下落となっている。

(2) 農地（田、畑）及び山林

農地（田、畑）及び山林については、全市町村で据え置きとなっている。

<参考> 農地及び山林の基準地価格の日本不動産研究所調査結果との比較

○農地（田及び畑）

	調査年	A 全国平均	B 千葉県平均	C B × 0.55	D 基準地価格 県平均	価格水準 (D / C)
田	29	724,839	847,732	466,253	121,775	26.1
	2	689,080	819,261	450,594	121,775	27.0
	5	647,213	777,467	427,607	121,775	28.5
畑	29	439,618	825,913	454,252	76,917	16.9
	2	424,921	801,577	440,867	76,917	17.4
	5	408,640	771,167	424,142	76,917	18.1

※農地の売買は、一般に、買受け農業者が耕作面積の拡大による農業経営の効率増進を前提としており、切売り、買足しによる売買価格が割高になるため、限界収益修正率(0.55)を乗じて補正している。

○山林

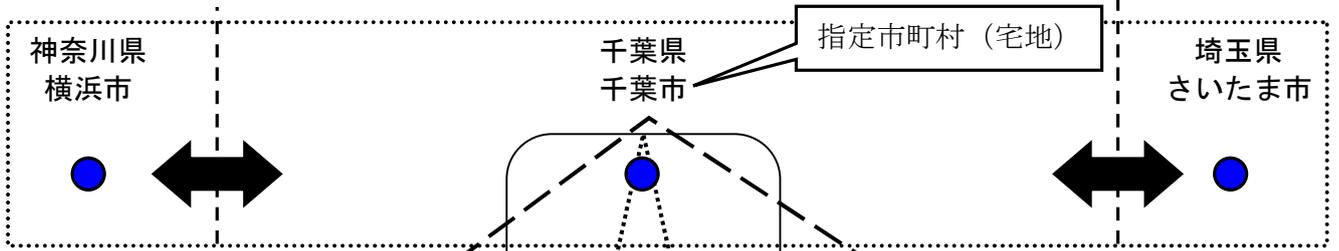
調査年	A 全国平均	B 関東平均	C 基準地価格 県平均	価格水準 (C / B)
29	42,800	81,236	52,804	65.0
2	41,372	77,012	52,804	68.6
5	40,960	76,254	52,804	69.2

※用材林素地に係る調査結果との比較となる。

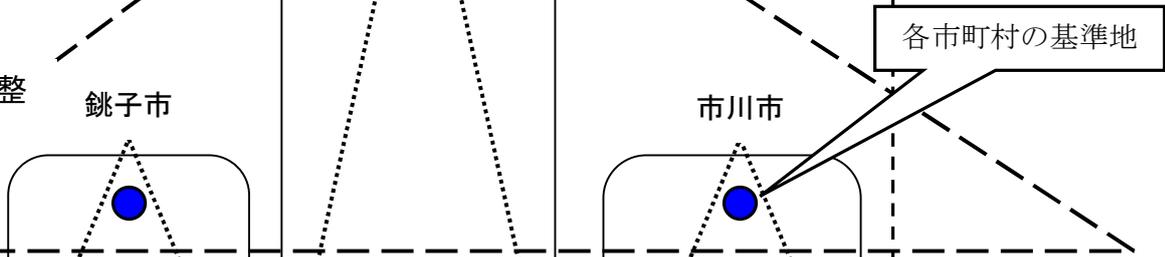
※山林については、千葉県は集計客体が少なく平均価格が公表されていないため、関東平均と比較している。

固定資産評価における調整の仕組み

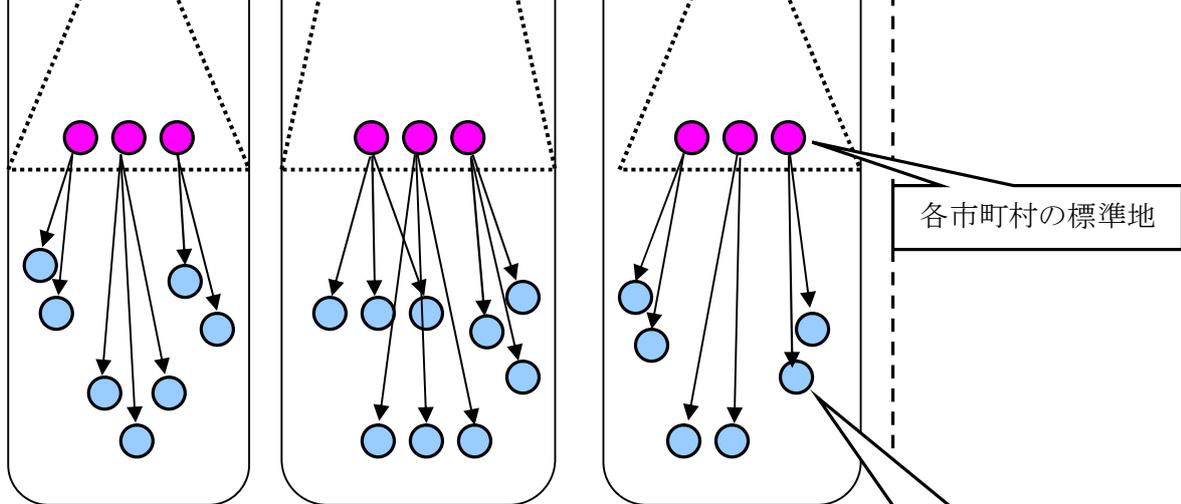
①国における調整



②県における調整



③各市 (町村) における調整



個別の各土地

根拠：「固定資産評価基準」(第1章 第2節、第3節、第7節)
 地方税法第388条の規定に基づき、総務大臣が告示

1 国の役割

国（総務大臣）は、47都道府県の指定市町村の基準地の価格及び地目別の平均価額について、指定市町村間の評価の均衡を考慮して調整を行う。

2 都道府県の役割

都道府県知事は、国の調整結果を踏まえ、県内市町村の基準地の価格及び地目別の平均価額について市町村間の評価の均衡を考慮して調整を行う。

3 市町村の役割

市町村長は、国及び都道府県の調整結果を踏まえ、基準地の価格を基準として、総務大臣の定める「固定資産評価基準」に基づき、各土地の評価を行う。

宅地については、地価公示価格・鑑定評価価格の7割を目途として評定する。

基準地
 指定市町村 宅地：最高価格地点、田・畑・山林：上級に属する標準地から選定
 宅地：千葉市、田：多古町、畑：茂原市、山林：大多喜町

令和6年度 基準地価格（宅地）（案）の詳細

資料6

市町村名	基準地の所在地		基準地の変更	評価方法	基準地価格				変動率		修正率 (参考)
					令和3年度 (令2.1.1)	令和3年度 (令2.7.1修正)	令和6年度 (令5.1.1)	令和6年度 (令5.7.1修正)	令2.1.1 ↓ 令5.1.1	令2.7.1 ↓ 令5.7.1	令5.1.1 ↓ 令5.7.1
					(A)	(B)	(C)	(D)	C/A-1	D/B-1	D/C-1
					(円/㎡)	(円/㎡)	(円/㎡)	(円/㎡)	(%)	(%)	(%)
千葉市	中央区富士見2丁目	J R千葉駅東口広場	路	1,365,000	1,365,000	1,610,000	1,610,000	17.9	17.9	0.0	
銚子市	西芝町	西芝町東芝町5号線	路	62,700	62,500	61,800	61,600	▲ 1.4	▲ 1.4	▲ 0.3	
市川市	八幡2丁目	本八幡駅前通り	路	1,274,000	1,274,000	1,505,000	1,505,000	18.1	18.1	0.0	
船橋市	本町1丁目	船橋駅前通り	路	1,806,000	1,778,000	2,065,000	2,065,000	14.3	16.1	0.0	
館山市	北条字浜通	県道館山停車場線	路	46,400	46,168	46,300	46,300	▲ 0.2	0.3	0.0	
木更津市	東中央1丁目	木更津駅東口駅前ロータリー	路	108,500	108,500	111,300	111,300	2.6	2.6	0.0	
松戸市	本町	松戸駅前広場	路	861,000	861,000	938,000	938,000	8.9	8.9	0.0	
野田市	清水字畔ヶ谷	つくば・野田線	路	96,600	96,100	97,300	97,300	0.7	1.2	0.0	
茂原市	千代田町1丁目	市道2級1号	路	78,400	78,400	78,400	78,400	0.0	0.0	0.0	
成田市	花崎町	並木町土屋線	路	180,000	180,000	181,000	181,000	0.6	0.6	0.0	
佐倉市	ユーカリが丘4丁目	京成ユーカリが丘駅前広場	路	122,500	122,500	127,400	127,400	4.0	4.0	0.0	
東金市	東岩崎字1丁目	東金市道0114号線	路	47,810	47,810	47,530	47,530	▲ 0.6	▲ 0.6	0.0	
旭市	二字東	国道126号線	路	47,300	47,300	47,300	47,300	0.0	0.0	0.0	
習志野市	津田沼1丁目	J R津田沼駅北口駅前通り	路	910,000	910,000	1,080,000	1,080,000	18.7	18.7	0.0	
柏市	柏1丁目	柏駅東口駅前通り	路	1,230,000	1,230,000	1,280,000	1,280,000	4.1	4.1	0.0	
勝浦市	墨名字屋津	市道中島2号線	路	31,500	31,200	30,100	29,900	▲ 4.4	▲ 4.2	▲ 0.7	
市原市	五井中央西2丁目	市道12号線	路	173,600	173,600	182,000	182,000	4.8	4.8	0.0	
流山市	流山市おおたかの森西1丁目	市道307号	○路	479,000	479,000	574,000	574,000	19.8	19.8	0.0	
八千代市	緑が丘1丁目	市道緑が丘61号線	○路	289,000	289,000	310,000	310,000	7.3	7.3	0.0	
我孫子市	本町2丁目	我孫子駅前広場	路	262,800	262,800	267,800	267,800	1.9	1.9	0.0	
鴨川市	横渚字沼里	国道128号線	路	38,700	38,700	38,700	38,700	0.0	0.0	0.0	
鎌ヶ谷市	新鎌ヶ谷2丁目	新鎌通り	路	210,000	210,000	223,000	223,000	6.2	6.2	0.0	
君津市	東坂田1丁目	君津駅北口駅前通り	路	69,800	69,800	74,900	74,900	7.3	7.3	0.0	
富津市	大堀1丁目	青堀駅前線	路	21,900	21,900	21,900	21,900	0.0	0.0	0.0	
浦安市	入船1丁目	新浦安駅前広場	路	756,000	733,320	791,000	791,000	4.6	7.9	0.0	
四街道市	鹿渡字熊谷台	四街道駅北口広場	路	129,500	129,500	137,900	137,900	6.5	6.5	0.0	
袖ヶ浦市	袖ヶ浦駅前1丁目	袖ヶ浦駅北口線	○路	57,100	57,100	63,300	63,300	10.9	10.9	0.0	
八街市	中央	市道三区47号線	路	50,820	50,820	49,280	48,980	▲ 3.0	▲ 3.6	▲ 0.6	
印西市	中央北2丁目	千葉ニュータウン中央駅北口駅前広場	路	130,200	130,200	130,900	130,900	0.5	0.5	0.0	
白井市	堀込1丁目	白井市道21-104号線	○路	85,400	85,400	88,900	88,900	4.1	4.1	0.0	

令和6年度 基準地価格（宅地）（案）の詳細

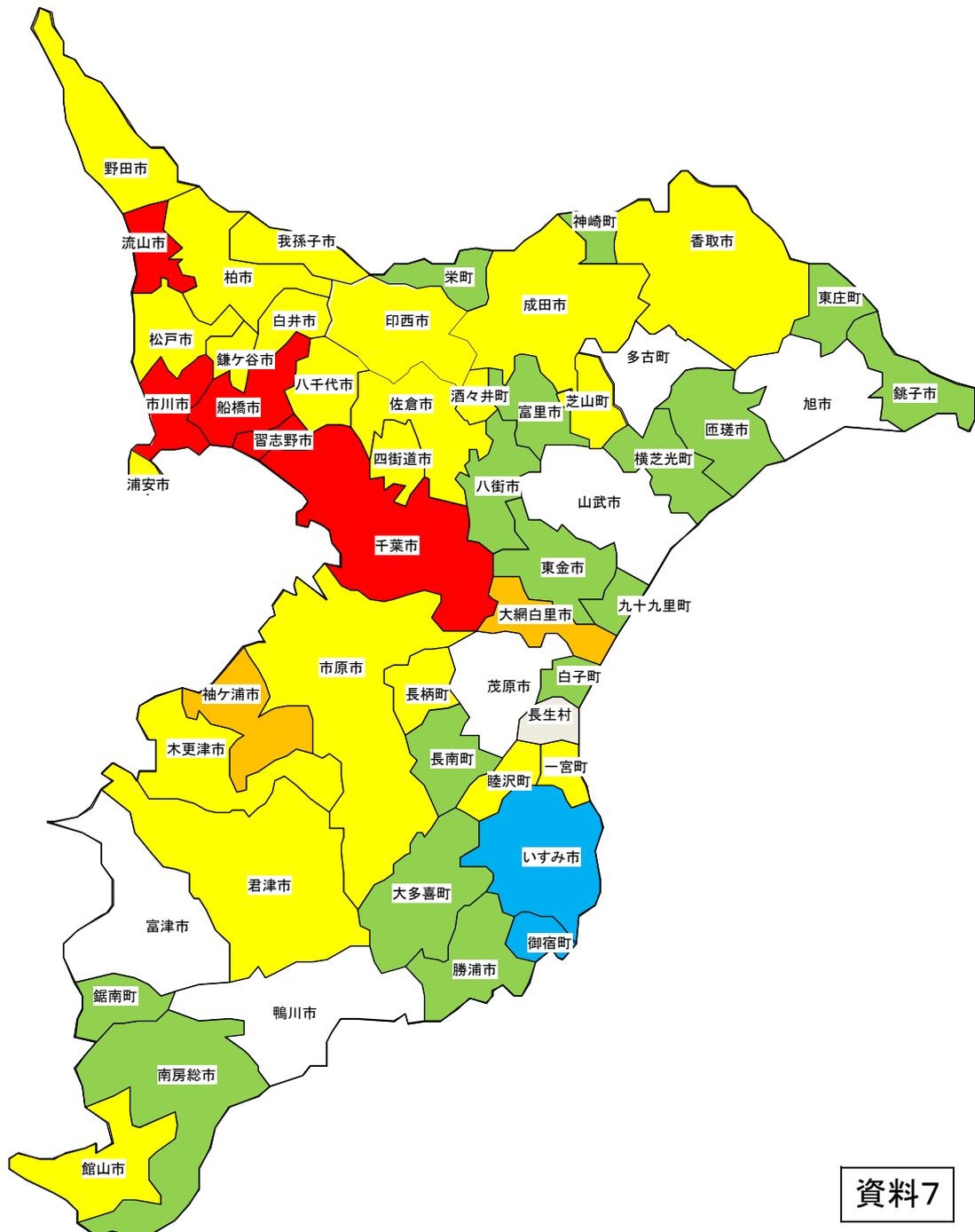
資料6

市町村名	基準地の所在地		基準地の変更	評価方法	基準地価格				変動率		修正率 (参考)
					令和3年度 (令2.1.1)	令和3年度 (令2.7.1修正)	令和6年度 (令5.1.1)	令和6年度 (令5.7.1修正)	令2.1.1 ↓ 令5.1.1	令2.7.1 ↓ 令5.7.1	令5.1.1 ↓ 令5.7.1
					(A)	(B)	(C)	(D)	C/A-1	D/B-1	D/C-1
					(円/㎡)	(円/㎡)	(円/㎡)	(円/㎡)	(%)	(%)	(%)
富里市	日吉台1丁目	市道01-001号線		路	84,000	84,000	82,600	82,600	▲ 1.7	▲ 1.7	0.0
南房総市	千倉町南朝夷字千倉	国道410号線		そ	16,870	16,590	16,100	15,890	▲ 4.6	▲ 4.2	▲ 1.3
匝瑳市	八日市場イ字大塚下	国道126号線		路	38,500	38,400	38,300	38,300	▲ 0.5	▲ 0.3	0.0
香取市	北3丁目	国道356号線		路	45,800	45,800	46,200	46,200	0.9	0.9	0.0
山武市	津辺字東町	国道126号線		路	29,300	29,300	29,300	29,300	0.0	0.0	0.0
いすみ市	大原字東仲町	県道大原港大原停車場線		路	20,700	20,555	19,598	19,323	▲ 5.3	▲ 6.0	▲ 1.4
大網白里市	東駒込	大網駅東中央線	○	路	47,600	47,600	52,800	52,800	10.9	10.9	0.0
酒々井町	中央台1丁目	ふれあい駅前通り		路	60,000	59,800	60,200	60,000	0.3	0.3	▲ 0.3
栄町	安食台2丁目	10103役場通り		路	40,300	39,500	38,400	38,400	▲ 4.7	▲ 2.8	0.0
神崎町	神崎本宿字横町	国道356号線		そ	10,500	10,500	10,400	10,300	▲ 1.0	▲ 1.9	▲ 1.0
多古町	多古字穂浪	国道296号線	○	そ	16,400	16,400	16,400	16,400	0.0	0.0	0.0
東庄町	笹川い字宮後	JR笹川駅前通り		路	15,400	15,400	15,200	15,200	▲ 1.3	▲ 1.3	0.0
九十九里町	片貝字新納屋場	主要地方道東金片貝線		そ	8,500	8,500	8,400	8,400	▲ 1.2	▲ 1.2	0.0
芝山町	岩山字大宿	芝山はにわ道		そ	18,900	18,900	19,110	19,110	1.1	1.1	0.0
横芝光町	横芝字喜志台	県道横芝停車場白浜線		そ	20,800	20,800	20,100	20,000	▲ 3.4	▲ 3.8	▲ 0.5
一宮町	一宮字切町	県道一宮停車場線		そ	24,000	24,000	24,400	24,400	1.7	1.7	0.0
睦沢町	上之郷字坪六前	県道大多喜一宮線		そ	11,200	11,200	11,600	11,600	3.6	3.6	0.0
長生村	金田字高田	国道128号線		そ	12,500	12,500	12,500	12,500	0.0	0.0	0.0
白子町	古所字南川岸	町道114号線		そ	9,900	9,900	9,700	9,700	▲ 2.0	▲ 2.0	0.0
長柄町	国府里字久保田	県道日吉誉田停車場線		そ	9,500	9,500	9,800	9,800	3.2	3.2	0.0
長南町	長南字土手町	県道長柄大多喜線		そ	9,100	9,100	9,000	9,000	▲ 1.1	▲ 1.1	0.0
大多喜町	船子字東前	国道297号線		そ	16,170	16,080	15,610	15,610	▲ 3.5	▲ 2.9	0.0
御宿町	久保字海老塚越	国道128号線		路	20,700	20,200	19,200	19,200	▲ 7.2	▲ 5.0	0.0
鋸南町	勝山字城町	港通り		そ	17,400	17,200	17,000	16,900	▲ 2.3	▲ 1.7	▲ 0.6
市単純平均					305,522	304,104	339,052	339,020	4.2	4.3	▲ 0.1
町村単純平均					18,898	18,793	18,648	18,619	▲ 1.0	▲ 0.8	▲ 0.1
県単純平均					215,288	214,284	238,184	238,153	2.5	2.7	▲ 0.1

注 「評価方法」欄の「路」は「路線価方式」を、「そ」は「その他の宅地評価法」を採用していることを意味する。

基準地価格(宅地)変動状況(令和2年7月1日→令和5年7月1日)

区分	変動率	市町村
上昇	15%以上	千葉市、市川市、船橋市、習志野市、流山市
	10%以上～15%未満	袖ヶ浦市、大網白里市
	0.1%以上～10%未満	館山市、木更津市、松戸市、野田市、成田市、佐倉市、柏市、市原市、八千代市、我孫子市、鎌ヶ谷市、君津市、浦安市、四街道市、印西市、白井市、香取市、酒々井町、芝山町、一宮町、睦沢町、長柄町
横ばい	変動なし	茂原市、旭市、鴨川市、富津市、山武市、多古町、長生村
下落	0.1%以上～5%未満	銚子市、東金市、勝浦市、八街市、富里市、南房総市、匝瑳市、栄町、神崎町、東庄町、九十九里町、横芝光町、白子町、長南町、大多喜町、鋸南町
	5%以上～10%未満	いすみ市、御宿町
	10%以上	該当なし



基準地価格(宅地)の状況

区分	㎡単価	市町村
	100万円以上	千葉市、市川市、船橋市、習志野市、柏市
	50万円以上100万円未満	松戸市、流山市、浦安市
	10万円以上50万円未満	木更津市、成田市、佐倉市、市原市、八千代市、我孫子市、鎌ヶ谷市、四街道市、印西市
	3万円以上10万円未満	銚子市、館山市、野田市、茂原市、東金市、旭市、鴨川市、君津市、袖ヶ浦市、八街市、白井市、富里市、匝瑳市、香取市、大網白里市、酒々井町、栄町
	3万円未満	勝浦市、富津市、南房総市、山武市、いすみ市、神崎町、多古町、東庄町、九十九里町、芝山町、横芝光町、一宮町、睦沢町、長生村、白子町、長柄町、長南町、大多喜町、御宿町、鋸南町

