

平成 2 9 年 1 1 月 2 2 日 ( 水 )

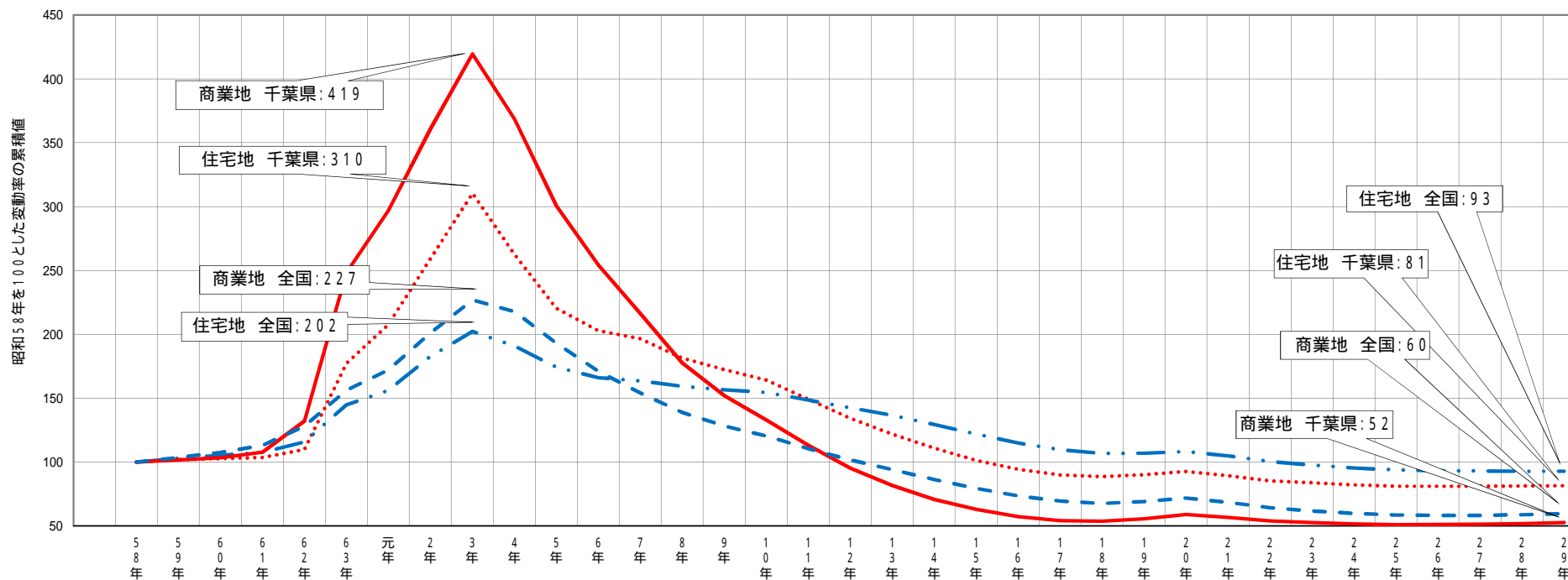
千葉県固定資産評価審議会

## 配 付 資 料 目 次

- ・ 地価公示平均価格の推移 資料 1
- ・ 平成 3 0 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
- ・ 平成 3 0 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
- ・ 平成 3 0 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 ( 平成 2 6 年 7 月 1 日 平成 2 9 年 7 月 1 日 )  
資料 7
- ・ 基準地価格 ( 宅地 ) の状況 資料 8

# 資料1

## 地価公示平均価格の推移(昭和58年を100)



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	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	
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	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
	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	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
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	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
	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	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

参考:平成29年地価調査平均変動率 【住宅地】0.0% 【商業地】1.2% 【全用途】0.2%

## 資料 2

### 平成 3 0 年度基準地価格（案）の概要

地 目	変 動 状 況
宅 地	上昇 27 市町村、据え置き 8 市町、下落 19 市町
	平成 26 年 7 月 1 日と平成 29 年 7 月 1 日の比較 最高 プラス 24.4%（芝山町） 最低 マイナス 18.0%（栄町） 平均 プラス 3.0%
	平成 29 年 7 月 1 日時点の基準地価格 最高価格 1,211,000 円（船橋市） 最低価格 8,600 円（九十九里町）
田	52 団体が据え置き。 基準地の変更により、1 団体（市川市）が引き下げ。 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	52 団体が据え置き。 状況類似地区の見直しにより、1 団体（東金市）が引き下げ。 浦安市を除く 53 団体が対象

# 資料 3

## 土地評価のしくみ(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

評点1点あたりの価額 = (提示平均価額 × 総地積) / 付設総評点数  
(総評価見込額)

### 8 各筆の土地の価額の決定

各筆の土地の価額 = 当該土地の評点数 × 評点1点あたりの価額

6は、平成30年3月開催(予定)の審議会で審議。

## 資料 4

### 平成 30 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 m<sup>2</sup>あたりの価格で最高のものである。

##### (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 m<sup>2</sup>あたりの価格である。

#### 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	30年度 基準地価格 (大臣通知額)	27年度 基準地価格 (大臣通知額)	変動割合
千葉市	宅地	1,030,000円	960,000円	7.3%
多古町	田	121,800円	121,800円	0%
茂原市	畑	83,400円	83,400円	0%
大多喜町	山林	42,700円	42,700円	0%

(注) 平成 29 年 1 月 1 日時点の価格である。

宅地は m<sup>2</sup>あたりの価格、田、畑、山林は千 m<sup>2</sup>あたりの価格である。

#### 4 平成30年度基準地価格の評価替えの考え方

##### (1) 共通

各地目とも、平成29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、平成29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

###### 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・適正化を平成30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、平成29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。

###### 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

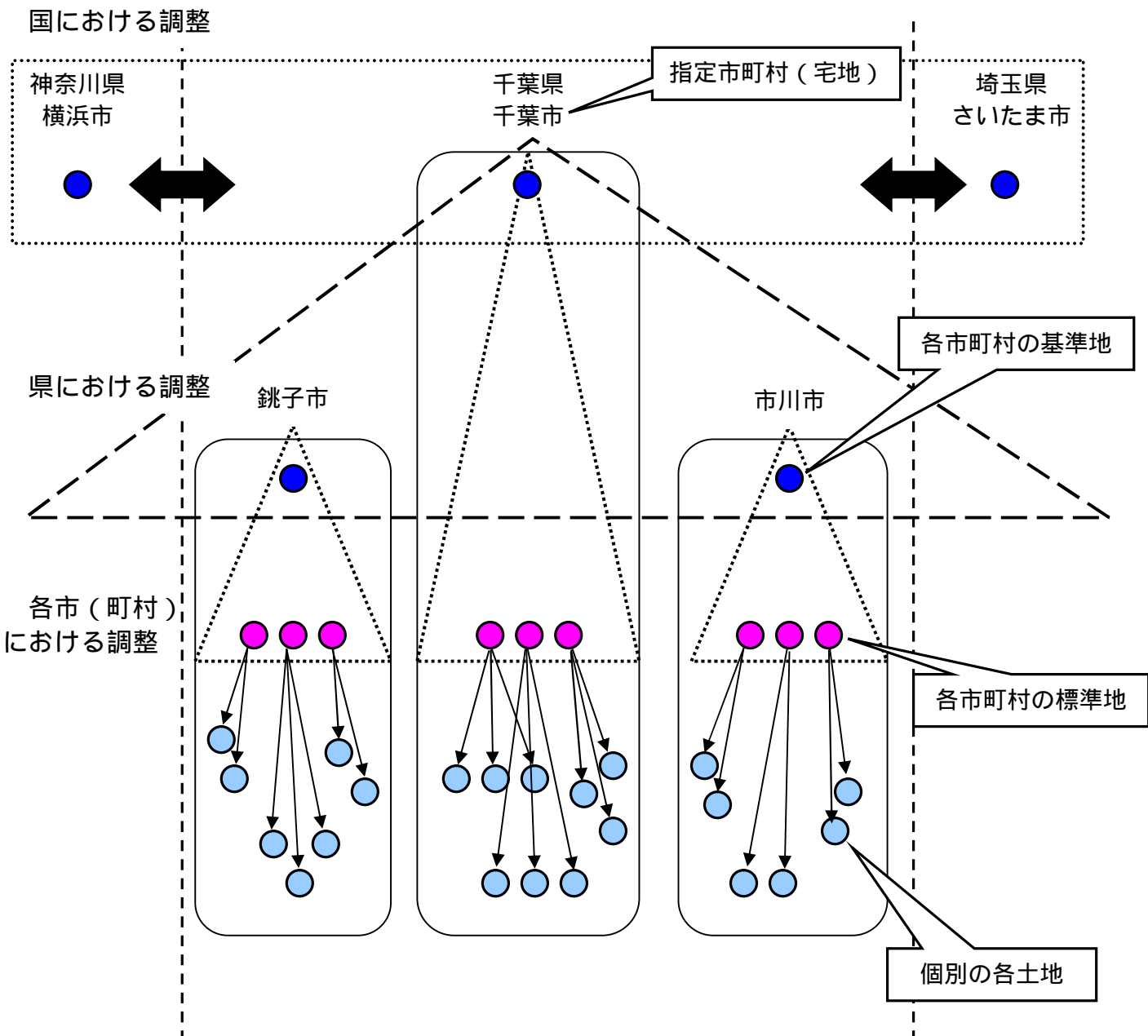
前回平成27年度評価替えと比べ、27市町村が上昇、据え置きが8市町、19市町が下落となっている。

##### (2) 農地(田、畑)及び山林

田については、市川市を除いて、また、山林については、東金市を除いて、据え置きとなっている。

畑については、全市町村で据え置きとなっている。

# 固定資産評価における調整の仕組み



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

平成30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		(参考) 修正率 H29.1.1 H29.7.1 D/C-1 (%)
					平成27年度	平成27年度	平成30年度	平成30年度	平27年度	平27年度	
					(平26.1.1) (A) (円/㎡)	(平26.7.1修正) (B) (円/㎡)	(平29.1.1) (C) (円/㎡)	(平29.7.1修正) (D) (円/㎡)	平30年度 (1.1) C/A-1 (%)	平30年度 (7.1修正) D/B-1 (%)	
千葉市	中央区富士見2丁目	J R千葉駅東口駅前広場		路	960,000	959,200	1,030,000	1,030,000	7.3	7.4	0.0
銚子市	西芝町	銚子駅前通り		路	71,400	71,400	68,600	67,600	3.9	5.3	1.5
市川市	八幡2丁目	八幡中央通り		路	749,000	749,000	826,000	826,000	10.3	10.3	0.0
船橋市	本町1丁目	船橋駅前通り		路	1,092,000	1,092,000	1,211,000	1,211,000	10.9	10.9	0.0
館山市	北条字浜通	県道館山停車場線		路	46,300	46,300	46,400	46,400	0.2	0.2	0.0
木更津市	東中央1丁目	木更津駅前広場		路	99,400	99,400	104,300	104,300	4.9	4.9	0.0
松戸市	本町	松戸駅前広場		路	696,000	696,000	742,000	742,000	6.6	6.6	0.0
野田市	清水字畔ヶ谷	愛宕駅前通り		路	97,300	97,008	96,600	96,600	0.7	0.4	0.0
茂原市	千代田町1丁目	茂原駅前南口ロータリー		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	140,000	140,000	169,000	169,000	20.7	20.7	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	117,600	117,600	121,100	121,100	3.0	3.0	0.0
東金市	東岩崎字1丁目	東金市道0111号線		路	47,880	47,880	47,880	47,880	0.0	0.0	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	644,000	644,000	690,000	690,000	7.1	7.1	0.0
柏市	柏1丁目	柏駅東口駅前通り		路	1,090,000	1,090,000	1,130,000	1,130,000	3.7	3.7	0.0
勝浦市	墨名字屋津	市道中島2号線		路	31,900	31,800	31,700	31,600	0.6	0.6	0.3
市原市	五井中央西2丁目	市道12号線		路	151,000	151,000	158,000	158,000	4.6	4.6	0.0
流山市	東初石6丁目	流山おおたかの森駅前広場		路	304,000	304,000	343,000	343,000	12.8	12.8	0.0
八千代市	八千代台南1丁目	八千代台駅前広場		路	259,000	259,000	266,000	266,000	2.7	2.7	0.0
我孫子市	本町2丁目	我孫子駅前広場		路	260,200	259,419	260,200	260,200	0.0	0.3	0.0
鴨川市	横渚字沼里	国道128号線		路	35,100	35,100	37,100	37,100	5.7	5.7	0.0
鎌ヶ谷市	新鎌ヶ谷2丁目	新鎌通り		路	148,400	148,400	182,000	182,000	22.6	22.6	0.0
君津市	東坂田1丁目	君津駅北口駅前通り		路	51,800	51,800	60,200	60,200	16.2	16.2	0.0
富津市	大堀1丁目	青堀駅前線		路	21,200	21,200	21,900	21,900	3.3	3.3	0.0
浦安市	入船1丁目	新浦安駅前広場		路	511,000	511,000	593,000	593,000	16.0	16.0	0.0
四街道市	鹿渡字熊谷台	四街道駅北口広場		路	123,200	123,200	123,900	123,900	0.6	0.6	0.0
袖ヶ浦市	長浦駅前1丁目	長浦駅前広場		路	52,500	52,500	53,400	53,400	1.7	1.7	0.0
八街市	中央	市道三区47号線		路	46,340	46,340	50,820	50,820	9.7	9.7	0.0
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	123,900	123,900	126,700	126,700	2.3	2.3	0.0
白井市	桜台1丁目	印西市道00-032号線		路	84,700	84,700	84,000	84,000	0.8	0.8	0.0



平成30年度基準地価格（宅地）（案）の詳細

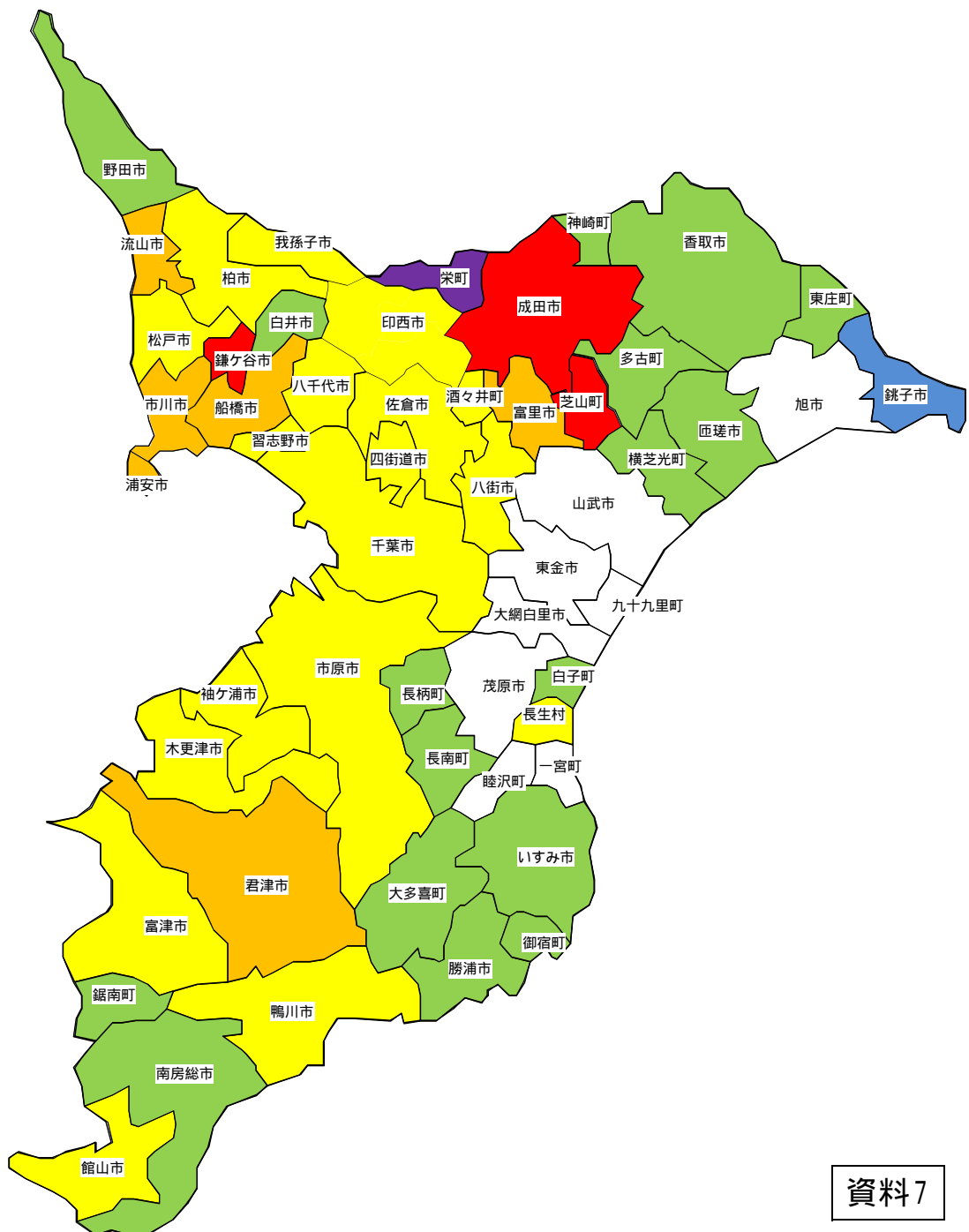
資料 6

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		(参考) 修正率 H29.1.1 H29.7.1 D/C-1 (%)
					平成27年度 (平26.1.1) (A) (円/㎡)	平成27年度 (平26.7.1修正) (B) (円/㎡)	平成30年度 (平29.1.1) (C) (円/㎡)	平成30年度 (平29.7.1修正) (D) (円/㎡)	平27年度 平30年度 (1.1) C/A-1 (%)	平27年度 平30年度 (7.1修正) D/B-1 (%)	
					富里市	日吉台1丁目	市道01-001号線通り		路	71,400	
南房総市	千倉町南朝夷字千倉	国道410号線		そ	17,640	17,500	<b>17,220</b>	<b>17,150</b>	2.4	2.0	0.4
匝瑳市	八日市場イ字大塚下	国道126号線		路	39,200	39,200	<b>38,900</b>	<b>38,600</b>	0.8	1.5	0.8
香取市	北3丁目	国道356号線		路	45,800	45,708	<b>45,500</b>	<b>45,500</b>	0.7	0.5	0.0
山武市	津辺字焼香島	国道126号線		路	29,900	29,900	<b>29,900</b>	<b>29,900</b>	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	22,000	21,868	<b>21,200</b>	<b>21,051</b>	3.6	3.7	0.7
大網白里市	みやこ野1丁目	主要地方道千葉大網線		路	46,200	46,200	<b>46,200</b>	<b>46,200</b>	0.0	0.0	0.0
酒々井町	中央台1丁目	ふれあい駅前通り		路	59,500	59,500	<b>59,900</b>	<b>59,800</b>	0.7	0.5	0.2
栄町	安食台2丁目	10103役場通り		路	48,000	47,800	<b>40,500</b>	<b>39,200</b>	15.6	18.0	3.2
神崎町	神崎本宿字横町	国道356号線		そ	11,270	11,200	<b>11,000</b>	<b>10,700</b>	2.4	4.5	2.7
多古町	多古字西屋敷下	国道296号線		そ	16,500	16,500	<b>16,400</b>	<b>16,400</b>	0.6	0.6	0.0
東庄町	笹川い字宮後	JR笹川駅前通り		路	15,900	15,821	<b>15,600</b>	<b>15,600</b>	1.9	1.4	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	8,700	8,600	<b>8,700</b>	<b>8,600</b>	0.0	0.0	1.1
芝山町	岩山字大宿	芝山はにわ道		そ	15,190	15,190	<b>18,900</b>	<b>18,900</b>	24.4	24.4	0.0
横芝光町	横芝字野々合	県道横芝停車場白浜線		そ	22,200	22,100	<b>21,900</b>	<b>21,800</b>	1.4	1.4	0.5
一宮町	一宮字切町	県道一宮停車場線		そ	23,700	23,700	<b>23,700</b>	<b>23,700</b>	0.0	0.0	0.0
睦沢町	上市場字南ノ台東	県道大多喜一宮線		そ	10,700	10,700	<b>10,700</b>	<b>10,700</b>	0.0	0.0	0.0
長生村	金田字高田	国道128号線		そ	12,200	12,200	<b>12,500</b>	<b>12,500</b>	2.5	2.5	0.0
白子町	古所字南川岸	町道114号線		そ	10,300	10,300	<b>10,100</b>	<b>10,100</b>	1.9	1.9	0.0
長柄町	国府里字久保田	県道日吉誉田停車場線		そ	9,600	9,600	<b>9,500</b>	<b>9,500</b>	1.0	1.0	0.0
長南町	長南字土手町	県道長柄大多喜線		そ	9,200	9,200	<b>9,100</b>	<b>9,100</b>	1.1	1.1	0.0
大多喜町	船子字東前	国道297号線		そ	16,800	16,690	<b>16,380</b>	<b>16,330</b>	2.5	2.2	0.3
御宿町	久保字海老塚越	国道128号線		路	21,400	21,300	<b>21,000</b>	<b>21,000</b>	1.9	1.4	0.0
鋸南町	勝山字城町	港通り		そ	17,900	17,900	<b>17,700</b>	<b>17,700</b>	1.1	1.1	0.0
市単純平均					228,458	228,395	<b>245,384</b>	<b>245,341</b>	4.6	4.6	0.1
町村単純平均					19,356	19,312	<b>19,034</b>	<b>18,919</b>	0.2	0.4	0.5
県単純平均					162,630	162,573	<b>174,126</b>	<b>174,060</b>	3.1	3.0	0.2

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(平成26年7月1日 平成29年7月1日)

区分	変動率	市町村
上昇	20%以上	成田市、鎌ヶ谷市、芝山町
	10%以上～20%未満	市川市、船橋市、流山市、君津市、浦安市、富里市
	0.1%以上～10%未満	千葉市、館山市、木更津市、松戸市、佐倉市、習志野市、柏市、市原市、八千代市、我孫子市、鴨川市、富津市、四街道市、袖ヶ浦市、八街市、印西市、酒々井町、長生村
横ばい	変動なし	茂原市、東金市、旭市、山武市、大網白里市、九十九里町、一宮町、睦沢町
下落	0.1%以上～5%未満	野田市、勝浦市、白井市、南房総市、匝瑳市、香取市、いすみ市、神崎町、多古町、東庄町、横芝光町、白子町、長柄町、長南町、大多喜町、御宿町、鋸南町
	5%以上～10%未満	銚子市
	10%以上	栄町



## 基準地価格(宅地)の状況

区分	m <sup>2</sup> 単価	市町村
<span style="background-color: red; color: white;">■</span>	100万円以上	千葉市、船橋市、柏市
<span style="background-color: yellow;">■</span>	50万円以上100万円未満	市川市、松戸市、習志野市、浦安市
<span style="background-color: lightgreen;">■</span>	10万円以上50万円未満	木更津市、成田市、佐倉市、市原市、流山市、八千代市、我孫子市、鎌ヶ谷市、四街道市、印西市
<span style="background-color: lightblue;">■</span>	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、勝浦市、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
<span style="background-color: white;">■</span>	3万円未満	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

