

令和6年3月14日（木）

千葉県固定資産評価審議会

配 付 資 料 目 次

○令和6年度提示平均価額（案）の概要について	資料1
○土地評価の仕組み（概要）	資料2
○地価公示平均価格の推移	資料3
○宅地提示平均価額（案）変動率順位	資料4
○宅地提示平均価額（案）変動率分布図	資料5
○宅地提示平均価額（案）の状況	資料6

令和 6 年度提示平均価額（案）の概要について

1 提示平均価額とは

提示平均価額は、各市町村における宅地、田、畑及び山林について、地目ごとに評価見込額の総額を総面積で割ることにより算出される平均価額である。

指定市町村については総務大臣が、その他の市町村については都道府県知事が算定し、算定された提示平均価額により、指定市町村については都道府県間の、その他の市町村については市町村間の評価の均衡が図られることとなっている。

2 指定市町村における提示平均価額について

総務大臣が算定した令和 6 年度における指定市町村の提示平均価額は以下のとおりとなる。

地目	指定市町村	提示平均価額	変動率
宅地	千葉市	56,709円/㎡	4.0%
田	多古町	93,505円/千㎡	0.1%
畑	茂原市	67,080円/千㎡	0.4%
山林	大多喜町	25,566円/千㎡	0.1%

※変動率は、令和 3 年度総評価見込額等に関する調との比較となる。

3 提示平均価額（案）の概要

総務大臣が算定した指定市町村に係る提示平均価額を踏まえ、知事が算定する令和 6 年度の提示平均価額（案）は、別添諮問事項のとおりとなる。

（参考 1）県全体の各地目の平均価額及び平均変動率

地目	県平均価額	県平均変動率
宅地	38,797円/㎡	6.4%
田	101,134円/千㎡	0.1%
畑	58,735円/千㎡	0.1%
山林	36,080円/千㎡	▲ 0.3%

※変動率は、令和 3 年度総評価見込額等に関する調との比較となる。

※浦安市には田、畑及び山林がないため、他の 53 団体の平均となる。

（参考 2）提示平均価格の推移

	H30	R3	R6
宅地	35,144円/㎡	36,451円/㎡	38,797円/㎡
田	100,928円/千㎡	101,001円/千㎡	101,134円/千㎡
畑	58,711円/千㎡	58,691円/千㎡	58,735円/千㎡
山林	36,293円/千㎡	36,179円/千㎡	36,080円/千㎡

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（宅地にあつては標準地の中の最高価格のもの、田・畑・山林にあつては標準地のうち上級のもの）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

(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

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。

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

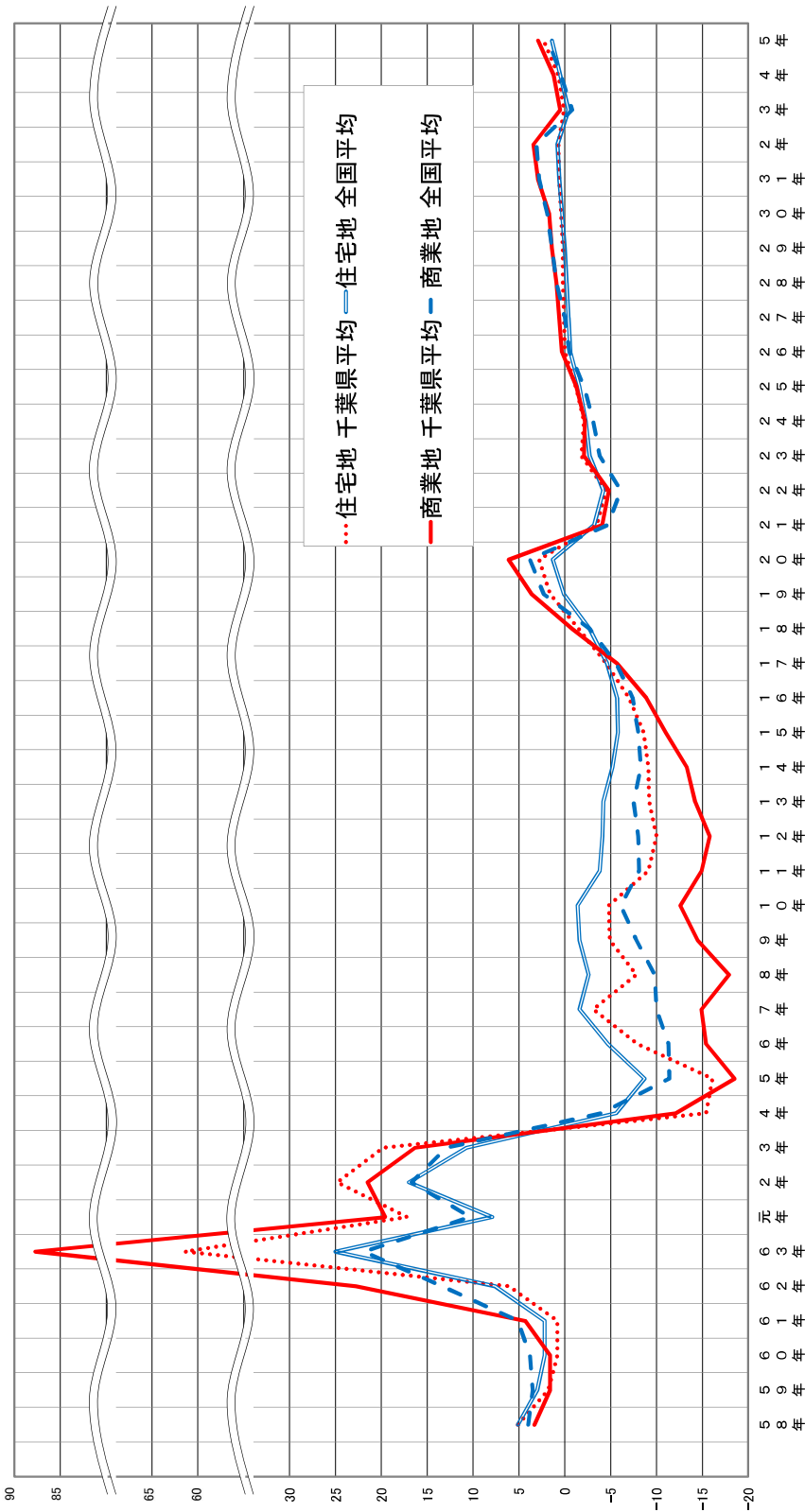
評点1点あたりの価額 = (提示平均価額×総地積) / 付設総評点数
(総評価見込額)

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

資料 3

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
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	4.8	9.1	10.0	9.1	8.6	7.0
住宅地	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
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
商業地	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		
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		
住宅地	▲ 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		
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		
商業地	▲ 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		

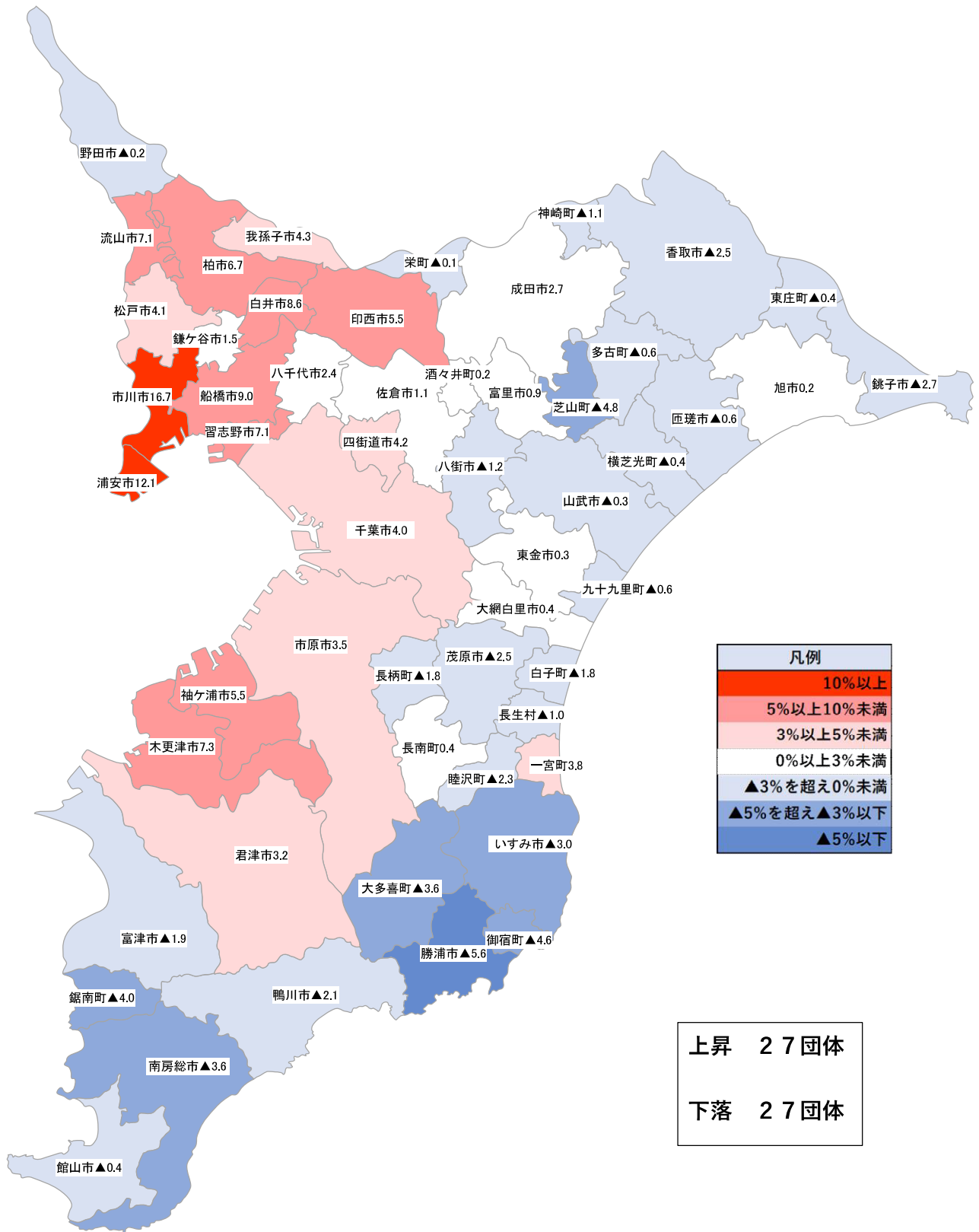
資料4

令和6年度宅地提示平均価額(案)変動率順位

市町村名		令和6年度 提示平均価額(案) (円/m ²)	変動率 (%)	令和3年度 提示平均価格 (円/m ²)
市 計		41,544	6.5	38,999
町村 計		7,692	▲ 0.7	7,744
県 計		38,797	6.4	36,451
上昇率の高い団体	1 市川市	142,277	16.7	121,926
	2 浦安市	180,780	12.1	161,327
	3 船橋市	88,338	9.0	81,045
下落率の高い団体	1 勝浦市	7,780	▲ 5.6	8,243
	2 芝山町	6,921	▲ 4.8	7,267
	3 御宿町	9,011	▲ 4.6	9,445

令和6年度宅地提示平均価額（案）変動率分布図

資料5



野田市▲0.2

流山市7.1

柏市6.7

松戸市4.1

鎌ヶ谷市1.5

市川市16.7

船橋市9.0

浦安市12.1

習志野市7.1

八千代市2.4

四街道市4.2

千葉市4.0

市原市3.5

袖ヶ浦市5.5

木更津市7.3

君津市3.2

富津市▲1.9

鋸南町▲4.0

南房総市▲3.6

館山市▲0.4

我孫子市4.3

白井市8.6

印西市5.5

八千代市2.4

佐倉市1.1

四街道市4.2

千葉市4.0

市原市3.5

袖ヶ浦市5.5

木更津市7.3

君津市3.2

富津市▲1.9

鋸南町▲4.0

南房総市▲3.6

館山市▲0.4

栄町▲0.1

神崎町▲1.1

成田市2.7

酒々井町0.2

富里市0.9

八街市▲1.2

山武市▲0.3

大網白里市0.4

長柄町▲1.8

長南町0.4

睦沢町▲2.3

大多喜町▲3.6

富津市▲1.9

鋸南町▲4.0

南房総市▲3.6

館山市▲0.4

香取市▲2.5

東庄町▲0.4

多古町▲0.6

旭市0.2

匝瑳市▲0.6

山武市▲0.3

大網白里市0.4

白子町▲1.8

長生村▲1.0

一宮町3.8

いすみ市▲3.0

富津市▲1.9

鋸南町▲4.0

南房総市▲3.6

館山市▲0.4

芝山町▲4.8

横芝光町▲0.4

山武市▲0.3

大網白里市0.4

白子町▲1.8

長生村▲1.0

一宮町3.8

いすみ市▲3.0

富津市▲1.9

鋸南町▲4.0

南房総市▲3.6

館山市▲0.4

館山市▲0.4

銚子市▲2.7

匝瑳市▲0.6

山武市▲0.3

大網白里市0.4

白子町▲1.8

長生村▲1.0

一宮町3.8

いすみ市▲3.0

富津市▲1.9

鋸南町▲4.0

南房総市▲3.6

館山市▲0.4

令和6年度宅地提示平均価額（案）の状況

資料6

区分	m ² 単価	市町村
	10万円以上	市川市、浦安市
	5万円以上10万円未満	千葉市、船橋市、松戸市、習志野市、柏市、流山市、八千代市、鎌ヶ谷市
	2万円以上5万円未満	木更津市、野田市、成田市、佐倉市、市原市、我孫子市、四街道市、印西市、白井市、酒々井町
	1万円以上2万円未満	銚子市、館山市、茂原市、東金市、君津市、袖ヶ浦市、八街市、富里市、大網白里市、栄町、一宮町
	1万円未満	旭市、勝浦市、鴨川市、富津市、南房総市、匝瑳市、香取市、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、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

