

報 告 事 項

土地關係

指定市町村における基準地価格について

指定市町村における基準地価格

○ 対象地目

宅地・田・畑・山林の4地目

○ 指定市町村

宅地 ⇒ 道府県庁所在の市及び東京都特別区

田・畑・山林 ⇒ 地目ごとに標準的な市町村を総務大臣が指定
(評価基準に規定)

○ 基準地の要件

宅地 ⇒ 最高の路線価を付設した街路に沿接する標準地

田・畑 ⇒ 地勢、土性、水利等の状況からみて上級の標準地のうち1の標準地を選定

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のうち1の標準地を選定

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	A/C
			(H29.1.1現在)	(H26.1.1現在)	(H26.1.1→H29.1.1)	(H29.1.1現在)			
			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 (県道宇都宮那須烏山線)	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)	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。

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	美唄市	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	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。

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 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
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

○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。

国税の「財産評価基本通達」の一部改正（案）
について

「財産評価基本通達」の一部改正(案)の概要（国税庁意見公募手続資料より抜粋）

相続税等の財産評価の適正化を図るため、財産評価基本通達（以下「評価通達」といいます。）について、以下の改正を予定しています。

1 広大地の評価

- (1) 地積規模の大きな宅地の評価を新設し、各土地の個性に応じて形状・面積に基づき評価することとします。

（注）市街地農地等の評価における「宅地であるとした場合の1平方メートル当たりの価額」についても、同様に評価します。

なお、これに伴い、広大地の評価を廃止します。

- (2) 地積規模の大きな宅地の判定について、地区区分や都市計画法の区域区分等を基にすることとし、適用要件を明確化します。

2 （略）

3 適用時期

上記1及び2については、平成30年1月1日以後に相続、遺贈又は贈与により取得した財産の評価に適用することとします。

※意見募集期間 平成29年6月22日（木）～平成29年7月21日（金）

「財産評価基本通達」の一部改正(案)について

【現行の広大地評価】

$$\text{広大地} = \text{路線価} \times \text{面積} \times \text{広大地補正率 (下限は0.35)}$$



【見直し後の広大地評価】 (案)

$$\text{広大地} = \text{路線価} \times \text{面積} \times \frac{\text{奥行価格補正率 (一部見直し)}}{\cdot \text{不整形地補正率など}} \times \text{規模格差補正率}$$

「財産評価基本通達」の一部改正(案) (広大地評価)

(地積規模の大きな宅地の評価)

20-2 地積規模の大きな宅地 (三大都市圏においては500㎡以上の地積の宅地、それ以外の地域においては1,000㎡以上の地積の宅地をいい、次の(1)から(3)までのいずれかに該当するものを除く。以下本項において「地積規模の大きな宅地」という。) で14-2((地区))の定めにより普通商業・併用住宅地区及び普通住宅地区として定められた地域に所在するものの価額は、15((奥行価格補正))から前項までの定めにより計算した価額に、その宅地の地積の規模に応じ、次の算式により求めた規模格差補正率を乗じて計算した価額によって評価する。

- (1) 市街化調整区域 (都市計画法第34条第10号又は第11号の規定に基づき宅地分譲に係る同法第4条((定義))第12項に規定する開発行為を行うことができる区域を除く。) に所在する宅地
- (2) 都市計画法第8条((地域地区))第1項第1号に規定する工業専用地域に所在する宅地
- (3) 容積率 (建築基準法 (昭和25年法律第201号) 第52条((容積率))第1項に規定する建築物の延べ面積の敷地面積に対する割合をいう。) が10分の40 (東京都の特別区 (地方自治法 (昭和22年法律第67号) 第281条((特別区))第1項に規定する特別区をいう。) においては10分の30) 以上の地域に所在する宅地

(算式)

$$\text{規模格差補正率} = \frac{\text{A} \times \text{B} + \text{C}}{\text{地積規模の大きな宅地の地積 (A)}} \times 0.8$$

上の算式中の「B」及び「C」は、地積規模の大きな宅地が所在する地域に応じ、それぞれ次に掲げる表のとおりとする。

イ 三大都市圏に所在する宅地

地区区分 記号		普通商業・併用住宅地区、 普通住宅地区	
		B	C
500 以上	1,000 未満	0.95	25
1,000 "	3,000 "	0.90	75
3,000 "	5,000 "	0.85	225
5,000 "		0.80	475

ロ 三大都市圏以外の地域に所在する宅地

地区区分 記号		普通商業・併用住宅地区、 普通住宅地区	
		B	C
1,000 以上	3,000 未満	0.90	100
3,000 "	5,000 "	0.85	250
5,000 "		0.80	500

(注) 1 上記算式により計算した規模格差補正率は、小数点以下第2位未満を切り捨てる。

2 「三大都市圏」とは、次の地域をいう。

- イ 首都圏整備法 (昭和31年法律第83号) 第2条((定義))第3項に規定する既成市街地又は同条第4項に規定する近郊整備地帯
- ロ 近畿圏整備法 (昭和38年法律第129号) 第2条((定義))第3項に規定する既成都市区域又は同条第4項に規定する近郊整備区域
- ハ 中部圏開発整備法 (昭和41年法律第102号) 第2条((定義))第3項に規定する都市整備区域

「財産評価基本通達」の一部改正(案) (奥行価格補正率表)

改 正 後

改 正 前

付表1 奥行価格補正率表

付表1 奥行価格補正率表

地区区分 奥行距離 (メートル)	地区区分										
	ビル街地区	高度商業 地 区	繁華街地区	普通商業・ 併用住宅 地 区	普通住宅 地 区	中小工場 地 区	大工場地区				
4未満	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.85	0.85				
4以上 6未満		0.92	0.92	0.92	0.92	0.90	0.90				
6 " 8 "	0.84	0.94	0.95	0.95	0.95	0.93	0.93				
8 " 10 "	0.88	0.96	0.97	0.97	0.97	0.95	0.95				
10 " 12 "	0.90	0.98	0.99	0.99	1.00	0.96	0.96				
12 " 14 "	0.91	0.99	1.00	1.00		0.97	0.97				
14 " 16 "	0.92	1.00				0.98	0.98				
16 " 20 "	0.93		0.99	0.99							
20 " 24 "	0.94	1.00	0.98	0.97	0.93	0.88	0.88				
24 " 28 "	0.95							0.97	0.95		
28 " 32 "	0.96							0.96	0.94		
32 " 36 "	0.97							0.94	0.92		
36 " 40 "	0.98							0.92	0.91		
40 " 44 "	0.99							0.90	0.90		
44 " 48 "	1.00							0.99	0.88	0.89	0.89
48 " 52 "								0.98	0.87	0.88	0.88
52 " 56 "								0.97	0.86	0.87	0.87
56 " 60 "								0.96	0.85	0.86	0.86
60 " 64 "		0.95	0.84	0.85	0.85	0.98					
64 " 68 "		0.94	0.83	0.84	0.84	0.97					
68 " 72 "		0.93	0.82	0.83	0.83	0.96					
72 " 76 "		0.92	0.81	0.82	0.80	0.90					
76 " 80 "		0.90	0.80	0.81			0.82				
80 " 84 "		0.88	0.80	0.80	0.81	0.90					
84 " 88 "	0.86										
88 " 92 "	0.99	0.84	0.80	0.80							
92 " 96 "	0.97	0.82									
96 " 100 "	0.95	0.80									

地区区分 奥行距離 (メートル)	地区区分										
	ビル街地区	高度商業 地 区	繁華街地区	普通商業・ 併用住宅 地 区	普通住宅 地 区	中小工場 地 区	大工場地区				
4未満	0.80	0.90	0.90	0.90	0.90	0.85	0.85				
4以上 6未満		0.92	0.92	0.92	0.92	0.90	0.90				
6 " 8 "	0.84	0.94	0.95	0.95	0.95	0.93	0.93				
8 " 10 "	0.88	0.96	0.97	0.97	0.97	0.95	0.95				
10 " 12 "	0.90	0.98	0.99	0.99	1.00	0.96	0.96				
12 " 14 "	0.91	0.99	1.00	1.00		0.97	0.97				
14 " 16 "	0.92	1.00				0.98	0.98				
16 " 20 "	0.93		0.99	0.99							
20 " 24 "	0.94	1.00	0.98	0.97	0.93	0.88	0.88				
24 " 28 "	0.95							0.97	0.95		
28 " 32 "	0.96							0.96	0.94		
32 " 36 "	0.97							0.94	0.92		
36 " 40 "	0.98							0.92	0.91		
40 " 44 "	0.99							0.90	0.90		
44 " 48 "	1.00							0.99	0.88	0.90	0.90
48 " 52 "								0.98	0.87	0.88	0.88
52 " 56 "								0.97	0.86	0.87	0.87
56 " 60 "								0.96	0.85	0.86	0.86
60 " 64 "		0.95	0.84	0.85	0.85	0.98					
64 " 68 "		0.94	0.83	0.84	0.84	0.97					
68 " 72 "		0.93	0.82	0.83	0.83	0.96					
72 " 76 "		0.92	0.81	0.82	0.80	0.90					
76 " 80 "		0.90	0.80	0.81			0.82				
80 " 84 "		0.88	0.80	0.80	0.81	0.90					
84 " 88 "	0.86										
88 " 92 "	0.99	0.84	0.80	0.80							
92 " 96 "	0.97	0.82									
96 " 100 "	0.95	0.80									