

# 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

都道府県	所在地	用途地区	(単位:千円/㎡)			(参考)			
			R3 固定路線価 (R2.1.1現在) A	H30 固定路線価 (H29.1.1現在) B	固定路線価 変動率 (H29.1.1→R2.1.1) (A/B-1)	R3 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3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 (県道和歌山停車場線)	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。

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	○ 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。

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。