

平成30年度評価替えにおける適正な時価に係る所要の調整について

1 指定市町村における基準地価格等

区分	変動割合（H30/H27）（平均値）		
	全国	政令市所在道府県 及び東京都特別区	政令市所在道府県 及び東京都特別区以外
宅地	1.127	1.323	1.026
田	1.000	1.000	1.000
畑	1.000	1.000	1.000
山林	0.987	0.976	0.992

（1）基準宅地

三大都市圏（東京圏、大阪圏、名古屋圏）をはじめとして、政令市の所在する道府県等の指定市町村の基準宅地については、軒並み変動割合が増加しており、その他の指定市町村の基準宅地と比較して、その上昇幅も大きい。

その他の指定市町村の基準宅地については、変動割合が下落する市町村も見られるが、平均値としては上昇している。

（2）基準田・基準畑・基準山林

基準田・基準畑の変動割合については、全都道府県の指定市町村において横ばいである。

基準山林の変動割合については、被災地等をはじめとしたごく一部の市町村を除き、横ばいである。

2 道内指定市町村における基準地価格等

区分	指定市町村名	平成30年度基準地価格	変動割合 (H30/H27)
宅地	札幌市	3,220,000 円 / m ²	1.381
田	美唄市	77,000 円 / 千 m ²	1.000
畑	音更町	28,100 円 / 千 m ²	1.000
山林	北見市	6,512 円 / 千 m ²	1.000

※変動割合は、全国と同様の推移をしている。

3 指定市町村以外の市町村における適正な時価に係る所要の調整（案）

（1）基準宅地

基準宅地の適正な時価の評定にあたっては、地価公示価格等が活用されているところであるが、地価公示価格等の算定にあたっては、各公示地間における均衡が図られていることから、これに基づいて評定し報告された道内各市町村の適正な時価は、基準宅地間（市町村間）の均衡が図られているといえることができる。

よって、指定市町村以外の市町村から報告された基準宅地における適正な時価を、基準地価格とする。

（2）基準田・基準畑・基準山林

平成27年度評価替えまでは、指定市町村の基準地価格が据置きだった場合には、指定市町村以外の市町村についても基準地価格を据置きとする等、指定市町村における基準地価格の動向を重視してきたところである。

今後は、これに加えて、道内の地域の多様性（各市町村において検討される、地域の実情に応じた売買実例価額や精通者価格等）を参酌した上で、指定市町村以外の市町村における基準地価格を求めることとする。

については、平成30年度における基準田・基準畑・基準山林における適正な時価に係る所要の調整について、変動割合（対前基準年度基準地価格割合）をもとに、以下のとおり実施する。

ア 変動割合が、0.8以上1.2以下である場合

適正な時価を、基準地価格とする。

イ 変動割合が、0.8未満である場合

「H27基準地価格×0.8」に相当する額を、基準地価格とする。

ウ 変動割合が、1.2超である場合

「H27基準地価格×1.2」に相当する額を、基準地価格とする。