

## 令和6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 全国の指定市町村における基準地価格等

区分	変動割合 (R6/R3) (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	1.007	1.028	0.997
田	1.000	1.000	1.000
畑	1.000	1.000	1.000
山林	0.997	0.993	0.999

#### (1) 基準宅地

三大都市圏のうち東京圏、関西圏の中心となる東京都、大阪府及び兵庫県については、変動割合が減少傾向となっており、政令市が所在しない県の指定市町村の変動割合は、増加、減少にばらつきがあり、総じて減少傾向になっている。

また、政令市が所在する道府県の指定市町村の基準宅地については、変動割合が減少する市も見られるが、総じて増加傾向で、全国平均では微増となっている。

#### (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、一部の市町村を除き、横ばいである。

### 2 道内の指定市町村における基準地価格等

区分	指定市町村名	令和6年度基準地価格	変動割合 (R6/R3)
宅地	札幌市	5,845,000 円/ m <sup>2</sup>	1.168
田	美唄市	77,000 円/ 千m <sup>2</sup>	1.000
畑	音更町	28,100 円/ 千m <sup>2</sup>	1.000
山林	北見市	6,512 円/ 千m <sup>2</sup>	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）基準宅地に係る所要の調整の考え方

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。

#### 【適正な時価の考え方】

標準宅地（基準宅地）の適正な時価については、固定資産評価基準に基づき、当分の間、基準年度の初日の属する年の前年の1月1日の地価公示法による地価公示価格、不動産鑑定士又は不動産鑑定士補による鑑定評価から求められた価格及び国土利用計画法施行令による都道府県地価調査価格を活用することとし、これらの価格の7割を目処として評定されていること。

#### （2）基準田及び基準畑・基準山林に係る所要の調整の考え方

令和6年度評価替えに係る所要の調整について

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し、変動割合（対前基準年度基準地価格割合）をもとに、以下のとおり所要の調整を実施する。なお、基準地を変更している場合を除く。

#### 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

「R3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

「R3基準地価格×1.2」に相当する額を、基準地価格とする。

#### 【参考（前回の取扱い）】

##### ・令和3年度（前回評価替え）

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し、変動割合（対前基準年度基準地価格割合）をもとに、以下のとおり所要の調整を実施する。なお、基準地を変更している場合を除く。

#### 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

「H30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

「H30基準地価格×1.2」に相当する額を、基準地価格とする。