

配 付 資 料 目 次

○令和3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
○千葉県の宅地提示平均価額の推移	資料7

令和3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、各市町村における田、畑、宅地及び山林について、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3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
田	多古町	93,429円/千㎡	0.0%
畑	茂原市	66,840円/千㎡	0.1%
宅地	千葉市	54,504円/㎡	4.0%
山林	大多喜町	25,537円/千㎡	0.0%

※変動率は、平成30年度概要調書に基づく実績数値との比較となる。

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の通知を踏まえ、知事が算定する令和3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）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
田	101,001円/千㎡	0.1%
畑	58,691円/千㎡	0.0%
宅地	36,451円/㎡	3.7%
山林	36,179円/千㎡	▲0.3%

※変動率は、平成30年度概要調書に基づく実績数値との比較となる。

※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。

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(宅地にあっては標準地の中の最高価格のもの、田・畑・山林にあっ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

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。

(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

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

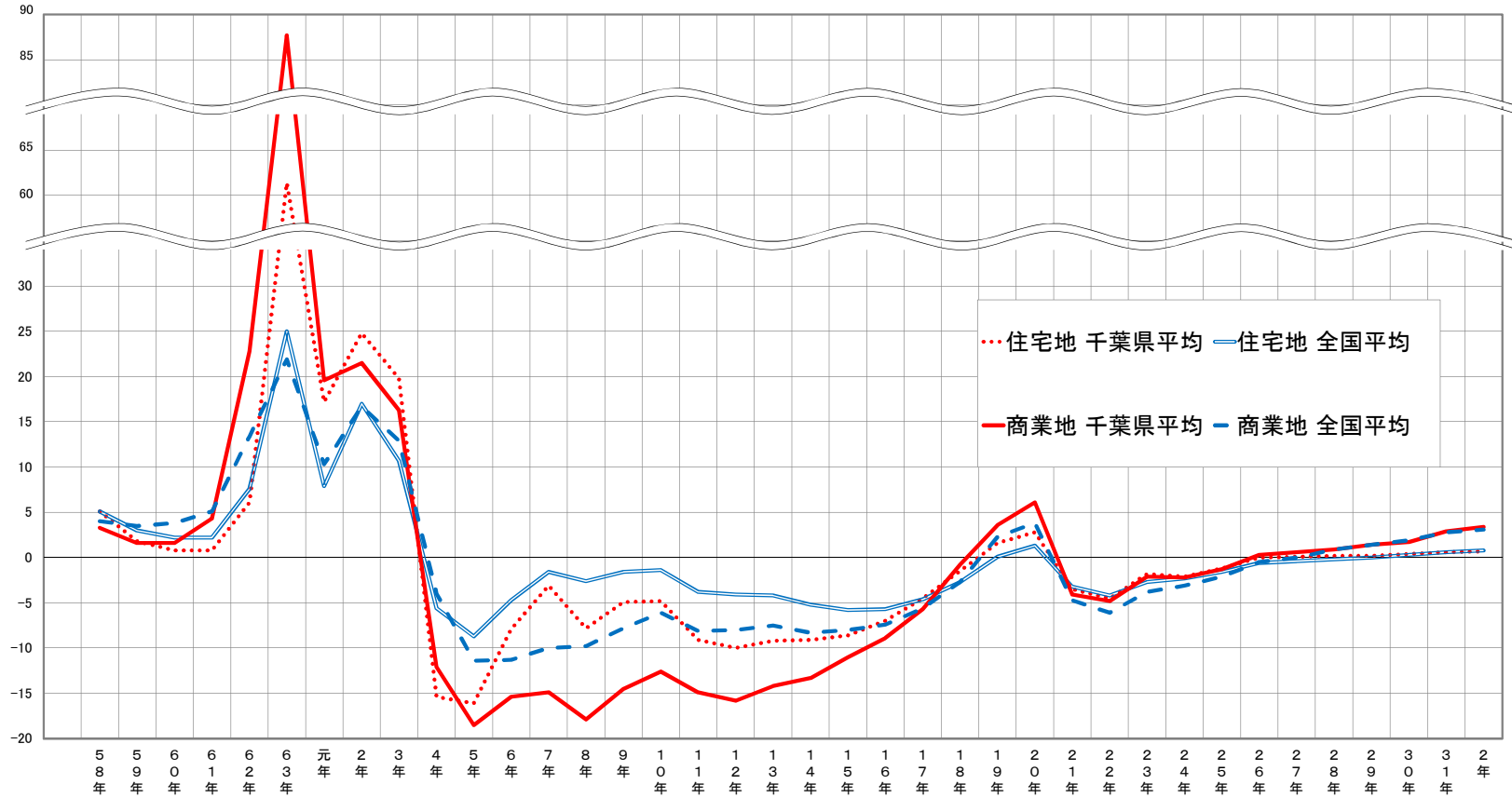
7 評点1点あたりの価額の決定

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

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

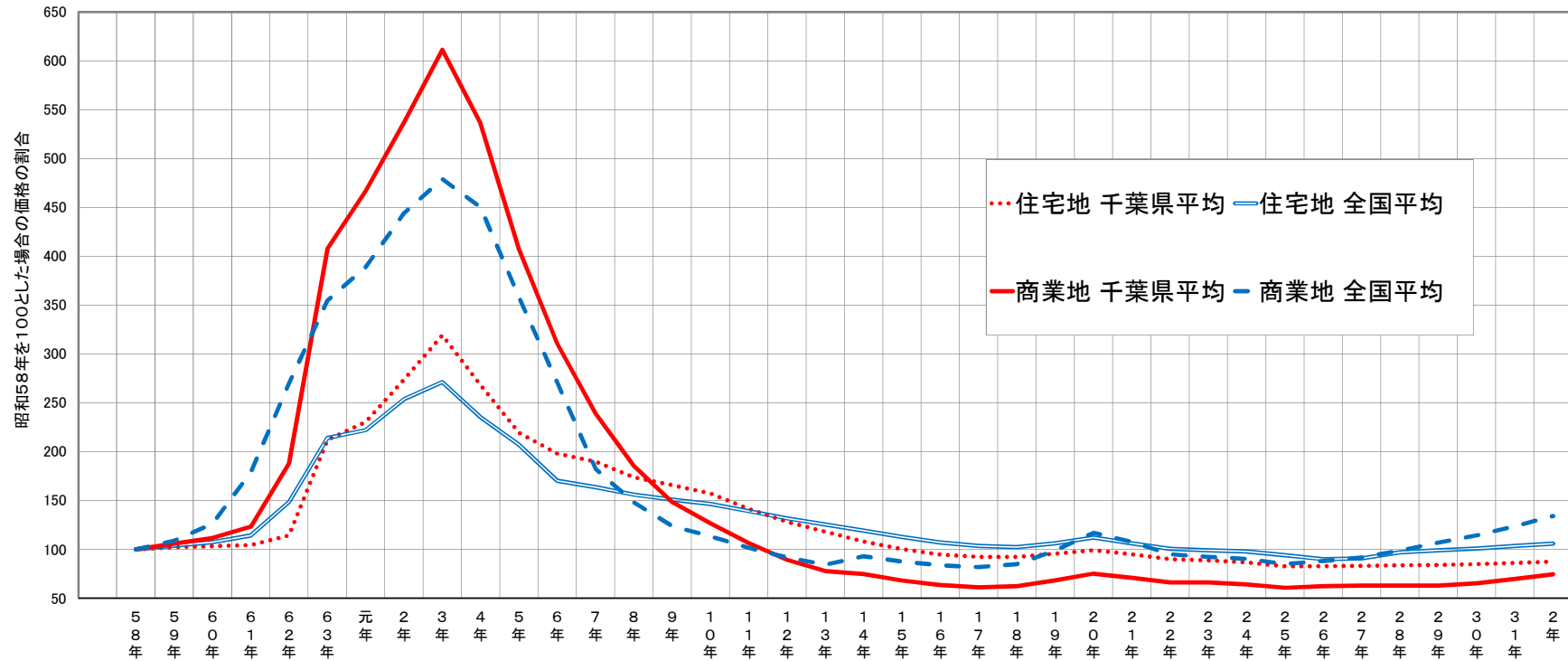
地価公示平均価格の推移(各年の変動率)



○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	
住宅地	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	▲9.1	▲10.0	▲9.2
	全国平均	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
商業地	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
	全国平均	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
区分	14年	15年	16年	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
住宅地	千葉県平均	▲9.1	▲8.6	▲7.0	▲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
	全国平均	▲5.2	▲5.8	▲5.7	▲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
商業地	千葉県平均	▲13.3	▲11.0	▲8.9	▲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
	全国平均	▲8.3	▲8.0	▲7.4	▲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

地価公示平均価格の推移(昭和58年を100とした場合の価格の割合)



○地価公示価格 平均価格の昭和58年を100とした場合の割合 (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	昭和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		
住宅地	千葉県平均	102	103	104	114	212	230	274	319	268	219	198	190	174	166	157	142	128	118	
	全国平均	104	107	114	149	214	222	254	271	235	207	170	164	156	151	147	139	132	125	
商業地	千葉県平均	106	112	123	188	408	466	537	611	536	407	311	239	186	149	127	107	90	78	
	全国平均	109	126	179	270	355	389	444	479	450	358	271	183	148	124	113	101	92	84	
区分	14年	15年	16年	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	令和2年	
住宅地	千葉県平均	108	100	95	92	92	96	99	95	90	89	87	83	83	83	84	84	85	86	88
	全国平均	119	113	107	104	102	106	112	106	101	99	98	94	90	91	97	99	101	103	106
商業地	千葉県平均	75	68	64	61	63	68	75	71	66	66	64	61	62	63	63	63	65	70	75
	全国平均	93	88	84	82	85	99	117	108	95	92	90	85	88	92	99	107	114	124	134

資料4

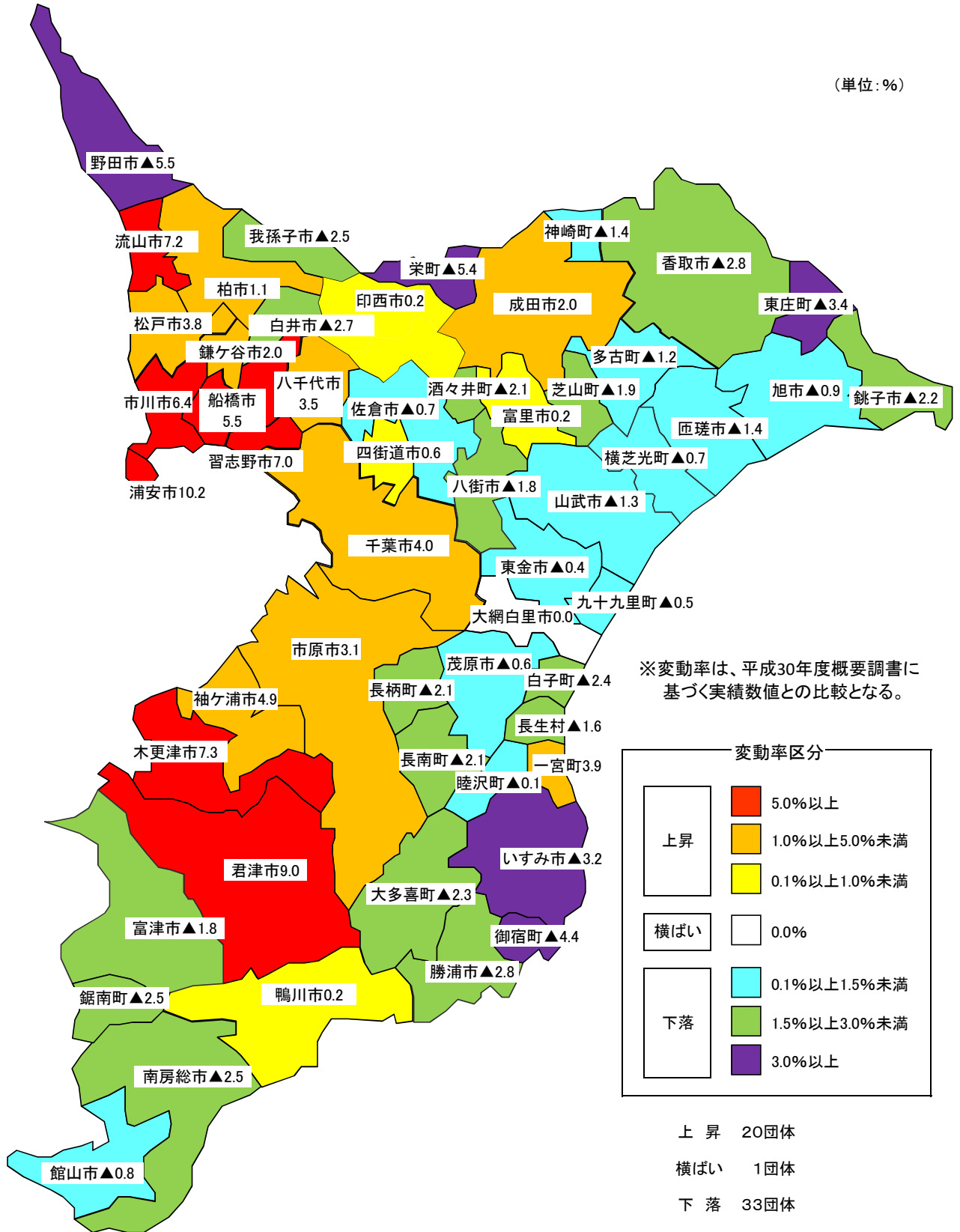
令和3年度宅地提示平均価額(案)変動率順位

市町村名		令和3年度 提示平均価額(案) (円/㎡)	変動率 (%)	平成30年度 平均価格 (円/㎡)
市 計		38,999	3.9	37,545
町村 計		7,744	▲ 2.1	7,912
県 計		36,451	3.7	35,144
上昇率の 高い団体	1 浦安市	161,327	10.2	146,419
	2 君津市	14,062	9.0	12,901
	3 木更津市	19,305	7.3	18,000
下落率の 高い団体	1 野田市	25,315	▲ 5.5	26,778
	2 栄町	13,241	▲ 5.4	14,000
	3 御宿町	9,445	▲ 4.4	9,880

※ 平成30年度の数值は、平成30年度概要調書に基づく実績数值である。

令和3年度宅地提示平均価額（案）変動率分布図

(単位:%)



野田市▲5.5

流山市7.2

我孫子市▲2.5

神崎町▲1.4

香取市▲2.8

柏市1.1

栄町▲5.4

成田市2.0

東庄町▲3.4

松戸市3.8

白井市▲2.7

印西市0.2

鎌ヶ谷市2.0

八千代市3.5

酒々井町▲2.1

芝山町▲1.9

旭市▲0.9

銚子市▲2.2

市川市6.4

船橋市5.5

佐倉市▲0.7

富里市0.2

多古町▲1.2

匝瑳市▲1.4

習志野市7.0

四街道市0.6

八街市▲1.8

横芝光町▲0.7

浦安市10.2

山武市▲1.3

千葉市4.0

東金市▲0.4

九十九里町▲0.5

大網白里市0.0

市原市3.1

茂原市▲0.6

白子町▲2.4

袖ヶ浦市4.9

長柄町▲2.1

長生村▲1.6

木更津市7.3

長南町▲2.1

一宮町3.9

睦沢町▲0.1

いすみ市▲3.2

君津市9.0

大多喜町▲2.3

御宿町▲4.4

富津市▲1.8

勝浦市▲2.8

鋸南町▲2.5

鴨川市0.2

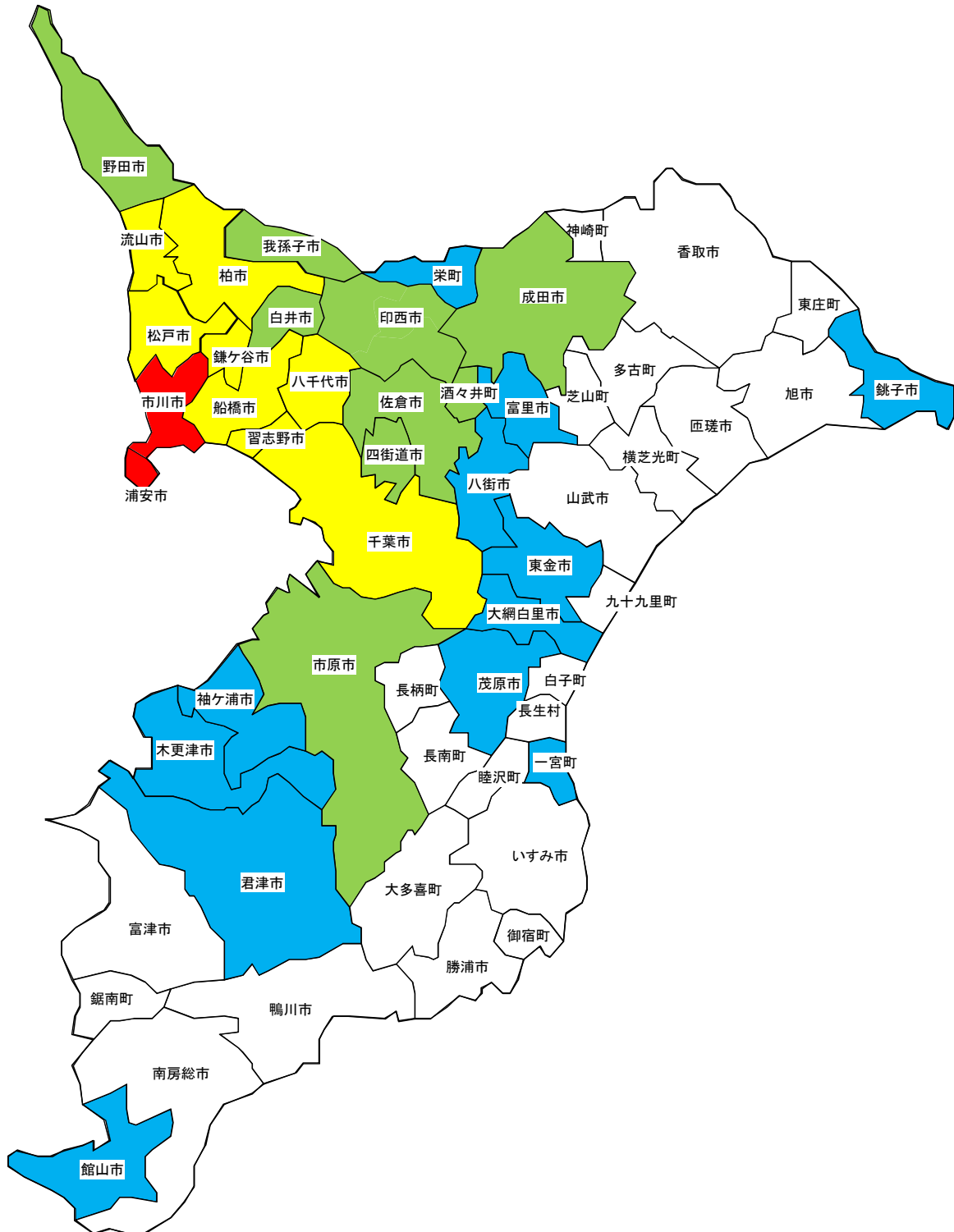
南房総市▲2.5

館山市▲0.8

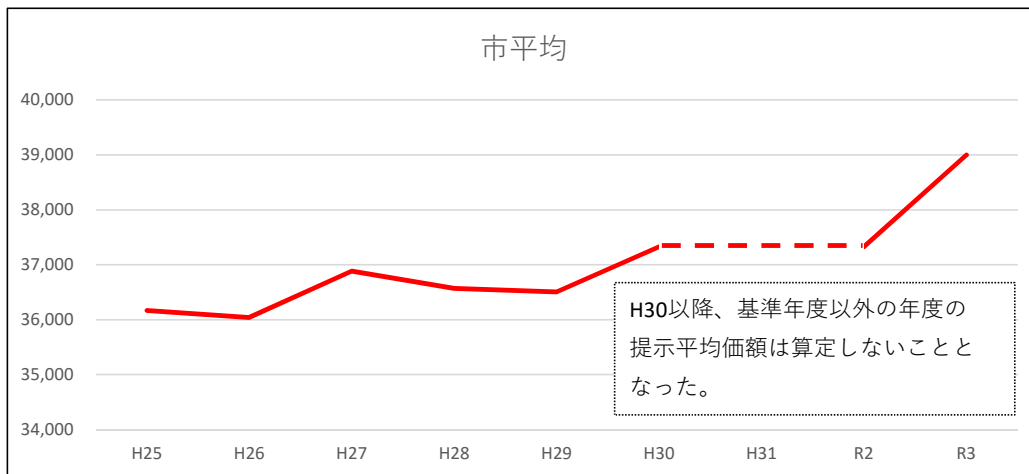
令和3年度宅地提示平均価額(案)の状況

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	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、木更津市、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

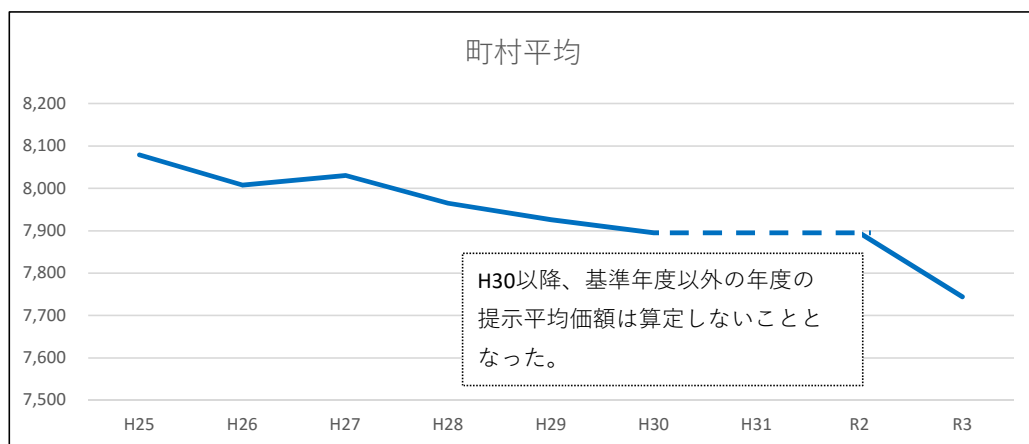


千葉県の宅地提示平均価額の推移



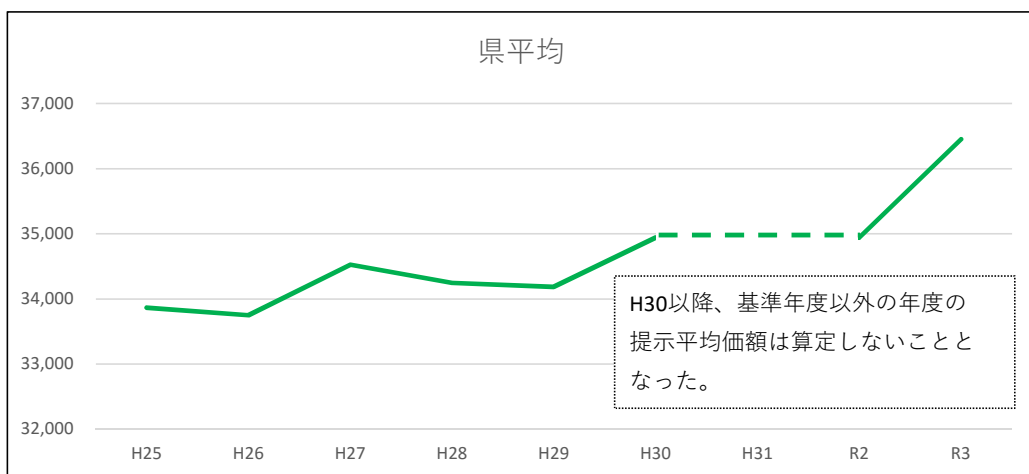
(単位:円/㎡)

	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3
市平均	36,168	36,040	36,885	36,569	36,507	37,325			38,999



(単位:円/㎡)

	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3
町村平均	8,079	8,008	8,030	7,965	7,926	7,895			7,744



(単位:円/㎡)

	H25	H26	H27	H28	H29	H30	H31	R2	R3
県平均	33,865	33,749	34,526	34,246	34,187	34,942			36,451