

基準地価格の概要

1 基準地価格とは

○市町村間の土地の評価の均衡を確保するための指標となるもので、市町村ごとに地目別（各1地点）に定めるもの

- 宅地・・・各市町村における最高路線価又は各市町村における標準的な宅地の1㎡当たりの価格で最高なもの
- 田、畑、山林・・・各市町村における標準的な田、畑、山林のうち、上級に属する一つの田、畑、山林の千㎡当たりの価格

2 基準地選定の流れ

地目	宅 地		田、畑	山林
	市街地宅地評価法（注1）	その他の宅地評価法（注2）		
状況類似地区等の区分	○用途地区の区分 宅地の利用状況により、商業地区、住宅地区、工業地区、観光地区等に区分する。 ○状況類似地域の区分 用途地区を街路の状況、公共施設等の接近状況等からみて相当に相違する地域ごとに区分	道路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の疎密度等が類似している地区に区分	地勢、土性、水利等の状況が類似している地区に区分	地勢、土層、林産物の搬出の便等の状況が類似している地区に区分
標準地の選定 (各地区1地点)	価格事情及び街路の状況等が標準的である「主要な街路」を選定し、沿接する奥行、間口、形状等の状況が標準的な宅地を選定	道路に沿接する宅地のうち奥行、間口、形状からみて標準的な宅地を選定	日照、かんがい、排水、面積、形状等の状況からみて標準的な田、畑を選定	位置、地形、土層、林産物の搬出の便等の状況からみて標準的な山林を選定
標準地の適正な時価の評定	地価公示価格、鑑定評価額等の7割 (沿接する主要な街路の路線価とする)	地価公示価格、鑑定評価額等の7割	売買実例価額から買い急ぎによる割高価格分や将来への期待価格等の不正常要素を除いた正常売買価格の0.55	売買実例価額から買い急ぎによる割高価格分や将来への期待価格等の不正常要素を除いた正常売買価格
基準地の選定 (各市町村に1地点)	最高路線価を設定した街路に沿接する標準宅地	単位地積当たりの価格が最高である標準宅地	純農地としてみた場合において上級に属する標準田、畑	純山林としてみた場合において上級に属する標準山林

注1 主として市街地的な形態を形成している地域に適用され、街路ごとに沿接する標準的な宅地の路線価に比準して各宅地の価格を算出するもの。

注2 家屋の連たん度が低く市街地宅地評価法を適用するのが実情にあわない地域に適用され、状況類似地区ごとの標準宅地に比準して各宅地の価格を算出するもの。