

令和5年度 第1回 鹿児島県固定資産評価審議会

令和5年11月14日（火）午後1時30分

かごしま県民交流センター4階小研修室第2
（鹿児島市山下町14-50）

会 次 第

1 開 会

2 審 議

令和6年度固定資産（土地）の基準地価格について

3 閉 会

鹿児島県固定資産評価審議会委員名簿

令和4年2月5日改選

(任期：令和7年2月4日まで)

職名	氏名
鹿児島国際大学経済学部教授	今村 明代
宅地建物取引士(公益社団法人鹿児島県宅地建物取引業協会所属)	伊集院 啓子
税理士(南九州税理士会鹿児島県連合会所属)	田中 利枝
建築士(公益社団法人鹿児島県建築士会所属)	本房 美保
公益社団法人鹿児島県不動産鑑定士協会会長	木下 登
鹿児島県農業委員会女性委員の会会長	木場 由美子
鹿児島県森林組合連合会代表理事専務	野村 輝明
鹿児島税務署評価専門官	野島 真喜子
鹿児島地方法務局首席登記官(不動産登記担当)	平田 浩一
鹿児島市総務局税務部資産税課長	山本 直英
さつま町税務課長	西園 豪紀

鹿児島県固定資産評価審議会条例

昭和37年10月15日
条例第36号

(趣 旨)

第1条 この条例は、地方税法（昭和25年法律第226号）第401条の2第5項の規定に基づき、鹿児島県固定資産評価審議会（以下「審議会」という。）の組織及び運営に関する事項を定めるものとする。

(組織)

第2条 審議会は、委員12人以内で組織する。

(委員の任期)

第3条 委員の任期は、3年とし、再任されることを妨げない。

2 補欠の委員の任期は、前任者の残任期間とする。

(会 長)

第4条 審議会に会長を置き、委員の互選によりこれを定める。

2 会長は、会務を総理し、審議会を代表する。

3 会長に事故があるとき、又は会長が欠けたときは、あらかじめ会長が指名する委員がその職務を代理する。

(会 議)

第5条 審議会の会議（以下「会議」という。）は、会長が招集する。

2 会議は委員の総数の半数以上が出席しなければ、開くことができない。

3 会長は、会議の議長となり、議事を整理する。

4 会議の議事は、出席した委員の過半数で決し、可否同数のときは、議長の決するところによる。

5 前項の場合において、議長は、委員として議決に加わる権利を有しない。

(説明聴取)

第6条 議長は、必要があると認めるときは、審議会に諮つて、関係行政機関の職員その他議長が適当と認める者の出席を求め、その説明又は意見を聴くことができる。

(庶 務)

第7条 審議会の庶務は、総務部において処理する。

(委 任)

第8条 この条例に定めるもののほか、審議会の運営に関し必要な事項は、審議会が定める。

附 則

この条例は、公布の日から施行する。

附 則(平成18年3月28日条例第17号)

この条例は、平成18年4月1日から施行する。

附 則(平成26年3月28日条例第18号)

この条例は、平成26年4月1日から施行する。

鹿児島県固定資産評価審議会の概要

1 審議会の設置目的

固定資産の評価に関して知事が諮問する事項につき調査及び審議することを目的として、地方税法第401条の2及び鹿児島県固定資産評価審議会条例に基づき、昭和37年10月15日に設置されたものである。

2 委員

委員数： 11名

任 期： 3年（現委員の任期は令和7年2月4日まで）

3 審議会の主な審議事項

- (1) 道府県知事が定める地方税法第388条第1項の固定資産評価基準の細目に関すること。
 - ① 知事から諮問のあった固定資産（土地）の「**基準地価格**」について、県内市町村間の評価の均衡が保たれているか等を審議し、答申する。
 - ② 知事から諮問のある固定資産（土地及び家屋）の「**提示平均価額**」について、県内市町村間の評価の均衡が保たれているか等を審議し、答申する。
- (2) 市町村における固定資産の価格決定が、固定資産評価基準によって行われていないと認める場合の修正勧告の内容

今回は、**令和6年度の市町村別基準地価格**について審議するものである。

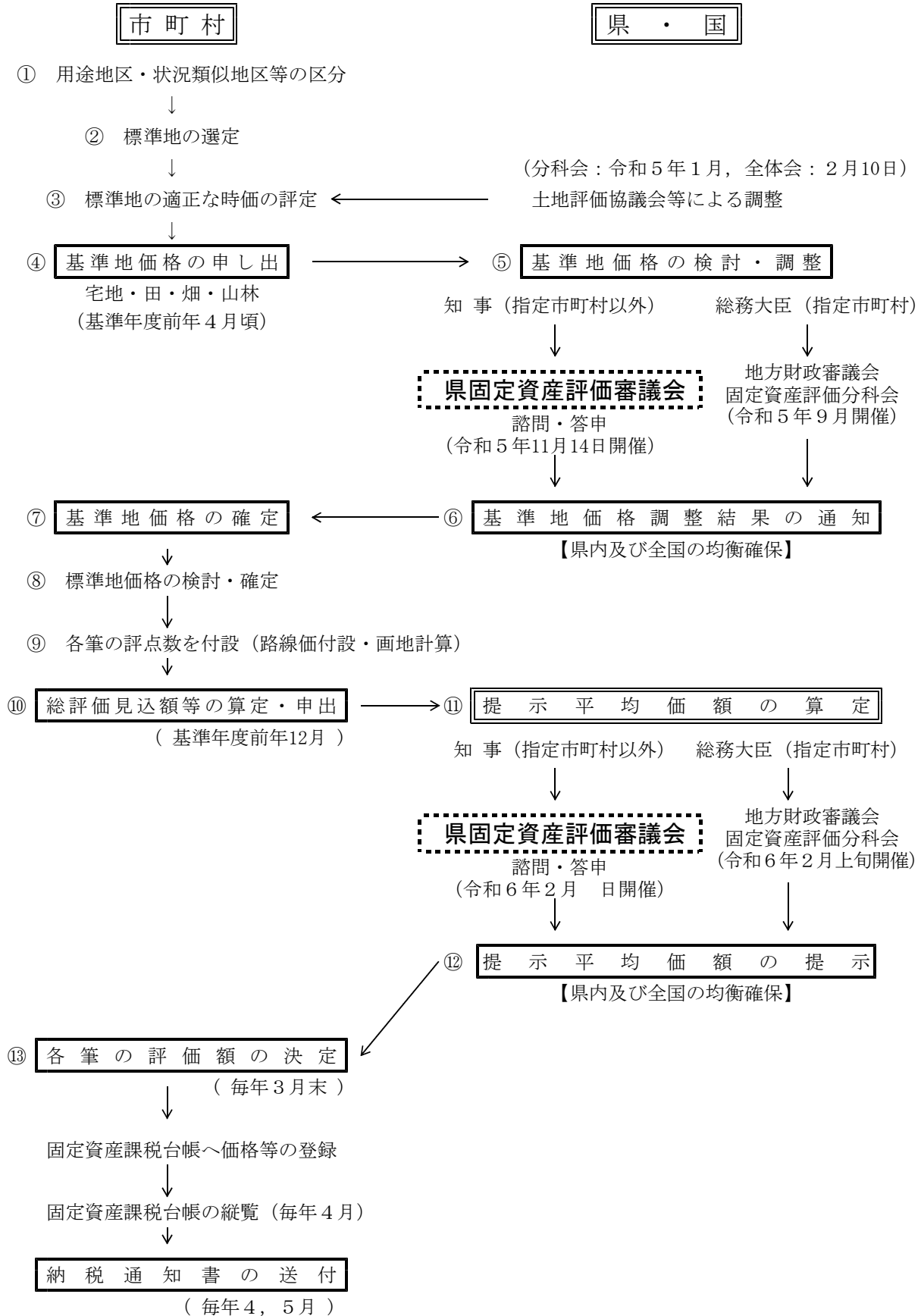
なお、次の指定市町村については、総務大臣が調整することとなっているので、審議会では、それ以外の市町村について審議することとなる。

[鹿児島県の指定市町村]

土地：	〈宅地〉鹿児島市（県庁所在地）	〈田〉湧水町
	〈畑〉錦江町	〈山林〉曾於市

1 土地の評価方法（フロー）

※ 基準年度：令和6年，9年，12年…



土地評価の方法と基準地価格による均衡調整

① 用途地区・状況類似地区等の区分

市町村は、土地の地目ごとに状況が類似する地区に区分する。

② 標準地の選定

区分した状況類似地区ごとに、土地の状況からみて、宅地については標準的なものを、田・畑・山林については比較的多数所在するものを標準地として選定する。

③ 標準地の適正な時価の評定

各標準地について、売買実例価額等から適正な時価を評定する。

宅地においては、地価公示価格、鑑定評価価格等の7割を目途として評定することとなっている。

④ 基準地価格の申し出

標準地の中から基準地を選定して、その適正な時価として評定した価格を知事に申し出る。

宅地については、単位面積当たりの価格が最も高いものから、田・畑・山林については、上級に属するものから選定することとなっている。

⑤ 基準地価格の検討・調整

知事は、市町村ごとの基準地価格を比較・検討し、市町村間の評価の均衡が確保されるよう調整し、審議会に諮問する。

⑥ 基準地価格調整結果の通知

知事は、審議会の答申を受けて基準地価格を決定し、各市町村長宛て通知する。

⑦ 基準地価格の確定

市町村は、その決定価格に基づき、基準地価格を確定する。

⑧ 標準地価格の検討・確定

基準地価格に基づいて、市町村内の均衡が確保されるよう検討し、各標準地の価格を確定する。

⑨ 各筆の評価額の決定

確定した基準地価格及び標準地価格に基づいて、所定の手続を経て市町村内の各筆の価格を決定する。

取扱注意

令和6年度 基準地価格(案)【宅地】

市町村名	基準地の所在地	評価方法 路線 その他	令和6年度			令和3年度			変動率		基準地 変更			
			R5.1.1基準 円/㎡ A	順 位	R5.7.1修正後 円/㎡ B	修正率 % B/A-1	R2.1.1基準 円/㎡ C	順 位	R2.7.1修正後 円/㎡ D	修正率 % D/C-1		% A/C-1	% B/D-1	
1 鹿 児 島 市	東千石町13番34, 35	(天文館電車通り)	○	798,000	1	798,000	0.0	805,000	1	805,000	0.0	△ 0.9	△ 0.9	
2 鹿 屋 市	寿三丁目3098番28	(県道鹿屋吾平佐多線)	○	36,900	6	36,900	0.0	37,800	6	37,800	0.0	△ 2.4	△ 2.4	
3 枕 崎 市	東本町66番, 67番1	(県道枕崎停車場線)	○	23,092	13	23,000	△ 0.4	26,284	13	26,100	△ 0.7	△ 12.1	△ 11.9	
4 阿 久 根 市	大丸町27番2	(国道3号線)	○	16,989	23	16,700	△ 1.7	19,086	22	18,800	△ 1.5	△ 11.0	△ 11.2	
5 出 水 市	昭和町49番9, 49番15, 49番16	(国道447号線)	○	22,535	15	22,310	△ 1.0	24,155	15	24,010	△ 0.6	△ 6.7	△ 7.1	
6 指 宿 市	湊一丁目1941番2「湊1-6-3」	(県道指宿停車場線)	○	29,760	11	29,760	0.0	30,802	11	30,432	△ 1.2	△ 3.4	△ 2.2	
7 西 之 表 市	東町1番4	(国道58号線)	○	35,200	9	35,200	0.0	35,988	8	35,700	△ 0.8	△ 2.2	△ 1.4	
8 垂 水 市	本町3番, 3番2	(国道220号線)	○	18,622	19	18,380	△ 1.3	20,232	19	20,030	△ 1.0	△ 8.0	△ 8.2	
9 薩 摩 川 内 市	西向田町134番	(国道3号線)	○	61,348	3	60,550	△ 1.3	64,770	3	63,993	△ 1.2	△ 5.3	△ 5.4	
10 白 置 市	伊集院町徳重3丁目11番1外	(市道記念通線)	○	36,462	7	36,426	△ 0.1	36,982	7	36,834	△ 0.4	△ 1.4	△ 1.1	
11 曾 於 市	末吉町本町一丁目5番3	(県道見揚-二之方線)	○	18,995	17	18,900	△ 0.5	19,818	20	19,600	△ 1.1	△ 4.2	△ 3.6	
12 霧 島 市	国分中央三丁目561番3	(県道国分霧島線)	○	51,669	4	51,669	0.0	53,934	4	53,610	△ 0.6	△ 4.2	△ 3.6	
13 いちき串本野市	浜ヶ城12182番地2	(国道3号線)	○	22,795	14	22,795	0.0	25,511	14	25,511	0.0	△ 10.6	△ 10.6	
14 南 さ つ ま 市	加世田本町43番2	(市道本町通線)	○	25,900	12	25,900	0.0	28,812	12	28,812	0.0	△ 10.1	△ 10.1	
15 志 布 志 市	志布志町志布志2丁目2413番1	(国道220号線)	○	19,747	16	19,530	△ 1.1	21,135	17	20,860	△ 1.3	△ 6.6	△ 6.4	
16 電 美 市	名瀬入舟町14番6, 7	(市道金久17号線)	○	104,405	2	104,405	0.0	101,745	2	101,745	0.0	2.6	2.6	○
(旧基準地)	名瀬末広町2番9	(中央アーケード街)	○					107,100		107,100	0.0	△ 2.5	△ 2.5	
17 南 九 州 市	川辺町平山字本町6990番2	(県道鹿児島川辺線)	○	16,433	26	16,433	0.0	17,232	27	17,232	0.0	△ 4.6	△ 4.6	○
(旧基準地)	知覧町郡字内川良田107番6	(県道谷山知覧線)	○					19,400		19,400	0.0	△ 15.3	△ 15.3	
18 伊 佐 市	大口里字美国塚714番1外	(国道268号線)	○	15,400	27	15,200	△ 1.3	17,200	28	17,200	0.0	△ 10.5	△ 11.6	
19 始 良 市	西原田字上榎木156番1, 157番1, 158番, 159番1	(県道下手山田帖佐線)	○	35,714	8	35,714	0.0	35,380	9	35,380	0.0	0.9	0.9	
20 三 島 村	硫黄島字宮之馬場76番	熊野神社付近	○	1,330	42	1,330	0.0	1,330	42	1,330	0.0	0.0	0.0	
21 十 島 村	中之島字ケロウ133番37外1筆	中之島郵便局付近	○	1,190	43	1,190	0.0	1,190	43	1,190	0.0	0.0	0.0	
22 さ つ ま 町	宮之城屋地字下町1074番3外	(国道328号線)	○	16,887	24	16,600	△ 1.7	18,960	23	18,600	△ 1.9	△ 10.9	△ 10.8	
23 長 島 町	鹿栗字修理田1782番1	(県道葛輪・瀬戸線)	○	10,290	36	10,290	0.0	10,360	36	10,360	0.0	△ 0.7	△ 0.7	
24 湧 水 町	本郷字丸山741番1外4筆	栗野駅付近	○	13,727	30	13,727	0.0	14,952	30	14,952	0.0	△ 8.2	△ 8.2	
25 大 崎 町	假宿字長池1130番20	(国道220号線)	○	10,345	35	10,200	△ 1.4	11,077	34	10,800	△ 2.5	△ 6.6	△ 5.6	
26 東 串 良 町	池之原字龍堀2660番1, 2661番1	(国道220号線)	○	7,665	40	7,665	0.0	8,449	40	8,255	△ 2.3	△ 9.3	△ 7.1	
27 錦 江 町	城元字町ノ上741番7	(国道269号線)	○	10,714	34	10,500	△ 2.0	11,833	33	11,620	△ 1.8	△ 9.5	△ 9.6	
28 南 大 隅 町	根占川北字宮原1275番4	(国道269号線)	○	9,314	37	9,100	△ 2.3	10,357	37	10,150	△ 2.0	△ 10.1	△ 10.3	
29 肝 付 町	富山字上笠野812番1	(国道220号線)	○	13,508	31	13,440	△ 0.5	14,357	31	14,070	△ 2.0	△ 5.9	△ 4.5	
30 中 種 子 町	野間字横町5178番13	(国道58号線)	○	17,080	22	17,080	0.0	19,250	21	19,250	0.0	△ 11.3	△ 11.3	
31 南 種 子 町	中之上字水廻2486番1	(町道上中・西之線)	○	13,020	32	13,020	0.0	13,860	32	13,860	0.0	△ 6.1	△ 6.1	
32 屋 久 島 町	宮之浦字中町下92番4	(県道上屋久屋久線)	○	16,450	25	16,450	0.0	18,270	25	18,270	0.0	△ 10.0	△ 10.0	
33 大 和 村	大和濱字大和濱84番4	(村道津名久大和濱線)	○	6,608	41	6,608	0.0	6,643	41	6,643	0.0	△ 0.5	△ 0.5	
34 宇 換 村	湯湾字村内718-3	(県道名瀬・瀬戸内線)	○	8,190	39	8,190	0.0	8,610	39	8,610	0.0	△ 4.9	△ 4.9	
35 瀬 戸 内 町	古仁屋字春日3番9	(県道名瀬・瀬戸内線)	○	43,600	5	43,600	0.0	43,100	5	43,100	0.0	1.2	1.2	
36 龍 郷 町	浦字濱道137番	(国道58号線)	○	11,620	33	11,620	0.0	11,060	35	11,060	0.0	5.1	5.1	
37 喜 界 町	大字赤連字下城2697番1内	(県道喜界島循環線)	○	9,100	38	9,100	0.0	9,730	38	9,730	0.0	△ 6.5	△ 6.5	
38 徳 之 島 町	亀津字栄新町7340番地	(町道亀津大船築地線)	○	34,160	10	34,160	0.0	34,440	10	34,440	0.0	△ 0.8	△ 0.8	
39 天 城 町	平土野32番4	(県道伊仙・天城線)	○	14,000	29	14,000	0.0	16,100	29	16,100	0.0	△ 13.0	△ 13.0	
40 伊 仙 町	伊仙字向森2105番16	(県道伊仙・亀津・徳之島空港線)	○	15,400	27	15,400	0.0	17,500	26	17,500	0.0	△ 12.0	△ 12.0	
41 和 泊 町	和泊字東風平584番21	(町道市街中央線)	○	18,724	18	18,200	△ 2.8	21,649	16	21,000	△ 3.0	△ 13.5	△ 13.3	
42 知 名 町	瀬利覚字小米原2221番5, 2221番6	(町道中央通線)	○	18,270	20	17,868	△ 2.2	20,370	18	19,963	△ 2.0	△ 10.3	△ 10.5	○
(旧基準地)	瀬利覚字小米原2221番11	(町道中央通線)	○					20,370		19,963	△ 2.0	△ 10.3	△ 10.5	
43 与 論 町	茶花字北与毛田37番6	(町道供利・茶花線)	○	18,130	21	18,130	0.0	18,312	24	18,220	△ 0.5	△ 1.0	△ 0.5	
県 平 均				40,216		40,122	△ 0.5	41,480		41,342	△ 0.7	△ 5.7	△ 5.6	

※ 基準地の所在地にある()は、路線である。
 ※ 鹿児島市の路線価については、総務大臣が調整した価格である。
 ※ 県平均は単純平均である。
 ※ 基準地の変更があった市町村における令和3年度価格は、変更後の地点の令和3年度評価額である。
 ※ R5.1.1基準価格(A欄)は、R5.7.1修正後価格(B欄)を修正率で割り戻した価格である。
 ※ R2.1.1基準価格(C欄)は、R2.7.1修正後価格(D欄)を修正率で割り戻した価格である。
 ※ 旧基準地の変動率は、旧基準地の令和3年度価格に対する新基準地の令和6年度価格の変動率である。
 ※ 令和6年度の変動率で網掛けがされているものは、下落修正を実施する予定だが、修正率について検討中であることを示す。

令和6年度 基準地価格(案)【田・畑・山林】

市町村名	田			畑			山林		
	令和6年度 円/千㎡	令和3年度 円/千㎡	変動率 %	令和6年度 円/千㎡	令和3年度 円/千㎡	変動率 %	令和6年度 円/千㎡	令和3年度 円/千㎡	変動率 %
1 鹿 児 島 市	165,000	165,000	0.0	62,749	62,749	0.0	42,800	42,800	0.0
2 鹿 屋 市	151,800	151,800	0.0	83,050	83,050	0.0	40,000	40,000	0.0
3 枕 崎 市	158,000	158,000	0.0	69,000	69,000	0.0	35,000	35,000	0.0
4 阿 久 根 市	159,500	159,500	0.0	79,100	79,100	0.0	36,400	36,400	0.0
5 出 水 市	162,500	162,500	0.0	82,500	82,500	0.0	36,000	36,000	0.0
6 指 宿 市	162,000	162,000	0.0	74,200	74,200	0.0	35,400	35,400	0.0
7 西 之 表 市	105,600	105,600	0.0	◎ 56,300	56,300	0.0	17,500	17,500	0.0
(旧基準地)					56,300	0.0			
8 垂 水 市	147,100	147,100	0.0	74,300	74,300	0.0	33,900	33,900	0.0
9 薩 摩 川 内 市	158,250	158,250	0.0	71,390	71,390	0.0	37,000	37,000	0.0
10 日 置 市	167,800	167,800	0.0	75,000	75,000	0.0	40,000	40,000	0.0
11 曾 於 市	148,000	148,000	0.0	69,000	69,000	0.0	35,600	35,600	0.0
12 霧 島 市	174,400	174,400	0.0	76,000	76,000	0.0	37,000	37,000	0.0
13 いちき串木野市	145,200	145,200	0.0	67,900	67,900	0.0	34,300	34,300	0.0
14 南 さ つ ま 市	153,230	153,230	0.0	65,065	65,065	0.0	32,300	32,300	0.0
15 志 布 志 市	◎ 144,000	144,000	0.0	70,000	70,000	0.0	34,500	34,500	0.0
(旧基準地)		144,000	0.0						
16 奄 美 市	65,000	65,000	0.0	60,000	60,000	0.0	10,100	10,100	0.0
17 南 九 州 市	146,000	146,000	0.0	84,000	84,000	0.0	◎ 36,000	36,000	0.0
(旧基準地)								36,000	0.0
18 伊 佐 市	157,000	157,000	0.0	61,700	61,700	0.0	36,500	36,500	0.0
19 始 良 市	145,600	145,600	0.0	62,000	62,000	0.0	34,500	34,500	0.0
20 三 島 村	-	-	-	9,500	9,500	0.0	5,500	5,500	0.0
21 十 島 村	32,500	32,500	0.0	9,700	9,700	0.0	6,000	6,000	0.0
22 さ つ ま 町	158,400	158,400	0.0	65,700	65,700	0.0	33,030	33,030	0.0
23 長 島 町	129,000	129,000	0.0	57,900	57,900	0.0	29,500	29,500	0.0
24 湧 水 町	158,100	158,100	0.0	62,500	62,500	0.0	34,400	34,400	0.0
25 大 崎 町	144,300	144,300	0.0	70,800	70,800	0.0	36,500	36,500	0.0
26 東 串 良 町	146,000	146,000	0.0	74,000	74,000	0.0	◎ 40,000	40,000	0.0
(旧基準地)								40,000	0.0
27 錦 江 町	150,900	150,900	0.0	70,400	70,400	0.0	37,500	37,500	0.0
28 南 大 隅 町	151,000	151,000	0.0	72,400	72,400	0.0	37,700	37,700	0.0
29 肝 付 町	150,200	150,200	0.0	72,200	72,200	0.0	33,000	33,000	0.0
30 中 種 子 町	111,650	111,650	0.0	58,300	58,300	0.0	17,350	17,350	0.0
31 南 種 子 町	116,600	116,600	0.0	58,300	58,300	0.0	17,600	17,600	0.0
32 屋 久 島 町	84,480	84,480	0.0	60,100	60,100	0.0	22,500	22,500	0.0
33 大 和 村	34,400	34,400	0.0	36,900	36,900	0.0	9,100	9,100	0.0
34 宇 検 村	36,200	36,200	0.0	36,500	36,500	0.0	8,500	8,500	0.0
35 瀬 戸 内 町	44,000	44,000	0.0	48,000	48,000	0.0	10,000	10,000	0.0
36 龍 郷 町	47,300	47,300	0.0	36,000	36,000	0.0	9,000	9,000	0.0
37 喜 界 町	31,000	31,000	0.0	35,000	35,000	0.0	-	-	-
38 徳 之 島 町	49,000	49,000	0.0	38,400	38,400	0.0	6,600	6,600	0.0
39 天 城 町	24,600	24,600	0.0	38,800	38,800	0.0	6,600	6,600	0.0
40 伊 仙 町	-	-	-	38,400	38,400	0.0	6,100	6,100	0.0
41 和 泊 町	26,300	26,300	0.0	41,700	41,700	0.0	5,600	5,600	0.0
42 知 名 町	-	-	-	42,100	42,100	0.0	5,600	5,600	0.0
43 与 論 町	40,000	40,000	0.0	31,000	31,000	0.0	-	-	-
県 平 均	117,048	117,048	0.0	58,322	58,322	0.0	25,914	25,914	0.0

※ 湧水町の田、錦江町の畑及び曾於市の山林の価格は、総務大臣が調整した価格である。

※ 県平均は単純平均である。(田については、当該地目のない3団体を除く40団体の単純平均、山林については、当該地目のない2団体を除く41団体の単純平均)

※ 令和6年度価格の◎は、基準地の変更である。

※ 基準地の変更のあった市町村における令和3年度価格は、変更後の地点の令和3年度評価額である。

※ 旧基準地の変動率は、旧基準地の令和3年度価格に対する新基準地の令和6年度価格の変動率である。

用語解説

○ 固定資産税

毎年1月1日（「賦課期日」という。）に、土地、家屋、償却資産（これらを総称して「固定資産」という。）を所有している人が、その固定資産の価格をもとに算定された税額をその固定資産の所有する市町村に納める税金であり、市町村民税と並ぶ市町村の基幹税目となっている。

《税額の算出方法》

税額＝課税標準額×税率（標準税率1.4%）

※ 課税標準額には、固定資産課税台帳に登録された価格を用いる。

○ 固定資産税における土地の価格

地方税法第341条第5号により「適正な時価」とされている。

この「適正な時価」とは、正常な条件の下において成立する取引価格をいうものと解されている。

この場合、現実の取引価格は買い急ぎや身内の取引など当事者間の事情等によって左右されたり、地上権や債権が設定されている土地など特殊な条件の下に成立しているものもあるので、このような正常でない条件による部分があるときは、これを取り除いて得られるその資産自体の本来の価値を適正に反映した価格が「適正な時価」となる。

《固定資産の価格の定義》

価格＝適正な時価＝正常売買価格に基づいて求められた価格

正常売買価格＝売買実例価額－不正常な要因に係る価額

※ 宅地の場合

価格＝地価公示価格・鑑定評価価格等の7割

○ 固定資産評価基準

地方税法第388条第1項により、総務大臣が固定資産の評価の基準並びに評価の実施の方法及び手続を定めて告示しているもの。

評価における全国的な統一と市町村間の均衡を維持するため総務大臣が法律の具体的委任を受けて告示するものであって法的性格を有する。

この固定資産評価基準に基づいて、総務大臣及び都道府県知事が「提示平均価額」や「基準地価格」について調整することとなっている。

○ 評価替え

土地と家屋については、基準年度（3年ごと）に評価替えを行い、固定資産課税台帳に登録することとし、第2年度及び第3年度は、新たな評価を行わないで、原則として基準年度の価格を据え置くこととなっている。

今後の基準年度：令和6年度、令和9年度、令和12年度・・・

○ 令和6年度評価替え

価格調査基準日を令和5年1月1日として、売買実例価額から求められた正常売買価格をもとに適正な時価を固定資産の価格として決定する。

宅地については、当分の間、地価公示価格及び鑑定評価価格等を活用することとし、これらの価格の7割を目途に評定するものとなっている。

また、令和5年7月1日までの地価の下落状況を評価額に反映させることができる。

○ 状況類似地区

宅地：沿接する道路の状況、公共施設等の接近の状況、家屋の過疎度、その他宅地の利用上の便等を総合的に考慮し、概ねその状況が類似していると認められる地区ごとに区分

田又は畑：地勢、土性、水利等の状況を総合的に考慮し、概ねその状況が類似していると認められる地区ごとに区分

山林：地勢、土層、林産物の搬出の便等の状況を総合的に考慮し、概ねその状況が類似していると認められる地区ごとに区分

○ 標準地

標準宅地：状況類似地区ごとに、道路に沿接する宅地のうち、奥行、間口、形状等からみて標準的なものを選定

標準田又は標準畑：状況類似地区ごとに、日照、かんがい、排水、面積、形状等の状況からみて比較的多数所在する田又は畑を選定

標準山林：状況類似地区ごとに、位置、地形、土層、林産物の搬出の便等の状況からみて比較的多数所在する山林を選定

○ 基準地

基準宅地：最高の路線価を付設した街路に沿接する標準宅地又は単位地積当たりの適正な時価が最高である標準宅地を選定

基準田又は基準畑：標準田又は標準畑のうち、地勢、土性、水利等の状況からみて上級に属するものを選定

基準山林：標準山林のうち、地勢、土層、林産物の搬出の便等の状況からみて上級に属するものを選定

○ 市街地宅地評価法（路線価方式）

路線価は、市街地的な形態を形成する地域において、街路ごとに、当該街路に沿接する標準的な画地の1平方メートル当たりの価格を表す。

「市街地宅地評価法（路線価方式）」においては、この路線価に基づいて各筆の奥行や道路への沿接状況など立地条件に応じて補正を行って各筆の価格を決定する。

○ **その他の宅地評価法**

状況類似地区ごとに選定された標準宅地の価格を決定し、各筆の奥行や形状等の状況を標準宅地と比較して決定した割合を標準宅地の単価に乗じて決定する。

○ **鑑定評価価格**

不動産鑑定士又は不動産鑑定士補が不動産鑑定評価の拠り所であり統一的な基準である「不動産鑑定評価基準」に基づいて行った鑑定評価によって求められた価格。

○ **地価公示価格**

地価公示法に基づき、国土交通省に設置された土地鑑定委員会が選定した標準地の価格について、毎年1月1日を価格判定の基準日として、不動産鑑定士等の鑑定価格を求め、必要な調整を行って公示するもの。

○ **都道府県地価調査価格**

国土利用計画法施行令の規定に基づき、都道府県知事が選定した標準地の価格について、毎年7月1日を価格調査基準日として、不動産鑑定士等の鑑定価格を求め、必要な調整を行って公表するもの。

○ **提示平均価額**

総務大臣又は都道府県知事が、各市町村内のすべての土地に係る評価の見込額総額を各市町村の総地積で除して算出し、通知するものである。

各市町村は各土地の評価を行うに当たっては、1平方メートル当たりの単価を「評点」に置き換えて作業を行っており、評価額を算出するためには、「評点1点当たりの価額」が必要になるが、通知された提示平均価額に総地積を乗じて求めた額を市町村が付設した総評点数で除して求めることとなる。

九州各県指定市町村における令和6年度 基準地価格【宅 地】

都道府県名	基準地の所在地	令和6年度	令和3年度	変動率 % A/B-1
		R5.1.1基準 円/㎡ A	R2.1.1基準 円/㎡ B	
福岡県	福岡市中央区天神2丁目(渡辺通り)	7,700,000	7,700,000	0.0
佐賀県	佐賀市駅前中央1丁目(県道29号線)	173,000	163,100	6.1
長崎県	長崎市浜町(国道324号線)	674,100	660,800	2.0
熊本県	熊本市中央区手取本町(下通りアーケード)	1,785,000	1,855,000	△ 3.8
大分県	大分市末広町1丁目(大分駅北口駅前広場)	470,400	455,000	3.4
宮崎県	宮崎市橘通西3丁目(橘通り)	200,200	201,600	△ 0.7
鹿児島県	鹿児島市東千石町(天文館電車通り)	798,000	805,000	△ 0.9
沖縄県	那覇市久茂地3丁目(国際通り)	1,232,000	1,239,000	△ 0.6

九州各県指定市町村における令和6年度 基準地価格【田・畑・山林】

都道府県名	田		畑		山林	
	令和6年度 円/千㎡	変動割合 令6/令3	令和6年度 円/千㎡	変動割合 令6/令3	令和6年度 円/千㎡	変動割合 令6/令3
福岡県	174,400	1.000	82,800	1.000	31,000	1.000
佐賀県	148,000	1.000	75,000	1.000	45,400	1.000
長崎県	154,700	1.000	89,320	1.000	29,329	1.000
熊本県	171,100	1.000	60,000	1.000	28,800	1.000
大分県	127,100	1.000	48,000	1.000	18,000	1.000
宮崎県	142,000	1.000	57,200	1.000	30,000	1.000
鹿児島県	158,100	1.000	70,400	1.000	35,600	1.000
沖縄県	71,920	1.000	56,500	1.000	15,200	1.000
九州平均	143,415	1.000	67,403	1.000	29,166	1.000
全国平均	150,533	1.000	79,363	1.000	31,663	0.997

※ 九州平均および全国平均は基準地価格及び変動割合の単純平均である。