

令和5年度 第1回茨城県固定資産評価審議会

土地に係る令和6年度基準地価格（案）について

1	令和6年度基準地価格（案）の概要	P1～
2	審議事項	P6～

令和5年11月22日

茨城県

1 令和6年度基準地価格（案）の概要

(1) 令和6年度基準地価格について

① 宅地

令和6年度の基準宅地の価格は、前回の評価替え基準年度である令和3年度と比較して、上昇11団体（つくばみらい市、つくば市、守谷市、阿見町、かすみがうら市、結城市、牛久市、神栖市、ひたちなか市、古河市、那珂市）、横ばい2団体（取手市、東海村）、残る31団体が下落となっている。（P7参照）

また、令和6年度の基準宅地の価格の県平均は46,862円/㎡、県平均変動率※は+0.5%となっている。（P6参照）

※ 県平均変動率とは、各市町村の基準地価格の変動率を単純平均したもの。

<基準宅地価格の県平均価格・県平均変動率>

年度 \ 地目	宅地
令和6年度	46,862 円/㎡
令和3年度	45,122 円/㎡
県平均変動率	+0.5%

② 田・畑・山林

令和6年度の基準田（畑・山林）の県平均変動率は、県内全団体において、いずれの地目も横ばいとなっている。（P8参照）

<基準田（畑・山林）の価格の県平均価格・県平均変動率>

年度 \ 地目	田	畑	山林
令和6年度	131,605 円/千㎡	72,146 円/千㎡	35,037 円/千㎡
令和3年度	131,605 円/千㎡	72,145 円/千㎡	35,037 円/千㎡
県平均変動率	0.0%	0.0%	0.0%

(2) 基準宅地の県平均変動率の推移

基準宅地の県平均変動率は、平成9年度の評価替え以降マイナスで推移してきたが、令和6年度は、県南地域を中心とした価格上昇にけん引される形で、上昇に転じている。

<評価替え年度別の宅地の県平均変動率>

H9 (H9/H6)	H12 (H12/H9)	H15 (H15/H12)	H18 (H18/H15)	H21 (H21/H18)	H24 (H24/H21)	H27 (H27/H24)	H30 (H30/H27)
▲7.7%	▲13.3%	▲15.6%	▲24.9%	▲8.2%	▲15.1%	▲11.3%	▲4.2%
R3 (R3/H30)	R6 (R6/R3)						
▲0.8%	+0.5%						

(3) 令和6年度基準宅地価格の分析

① 基準宅地価格の順（上位5団体）

基準宅地価格は、つくば市、水戸市、守谷市、つくばみらい市、土浦市の順で高くなっており、平成27年度の評価替え以降、つくば市が県都である水戸市を超えて最高価格となっている。

<基準宅地価格の高い順>

年度 順位	令和6年度		令和3年度	
	1	つくば市	273,000 円/㎡	つくば市
2	水戸市	174,300 円/㎡	水戸市	178,143 円/㎡
3	守谷市	158,900 円/㎡	守谷市	139,300 円/㎡
4	つくばみらい市	105,700 円/㎡	土浦市	96,628 円/㎡
5	土浦市	96,600 円/㎡	古河市	95,923 円/㎡
5	古河市	96,600 円/㎡		

② 基準宅地価格帯の分布状況

令和6年度は、前回の評価替え基準年度である令和3年度と比較して、基準宅地価格が、「50,000 円/㎡以上 100,000 円/㎡未満」及び「25,000 円/㎡以上 50,000 円/㎡以下」の中間の価格帯に位置する団体が減少し、上下層の価格帯に異動となっている。

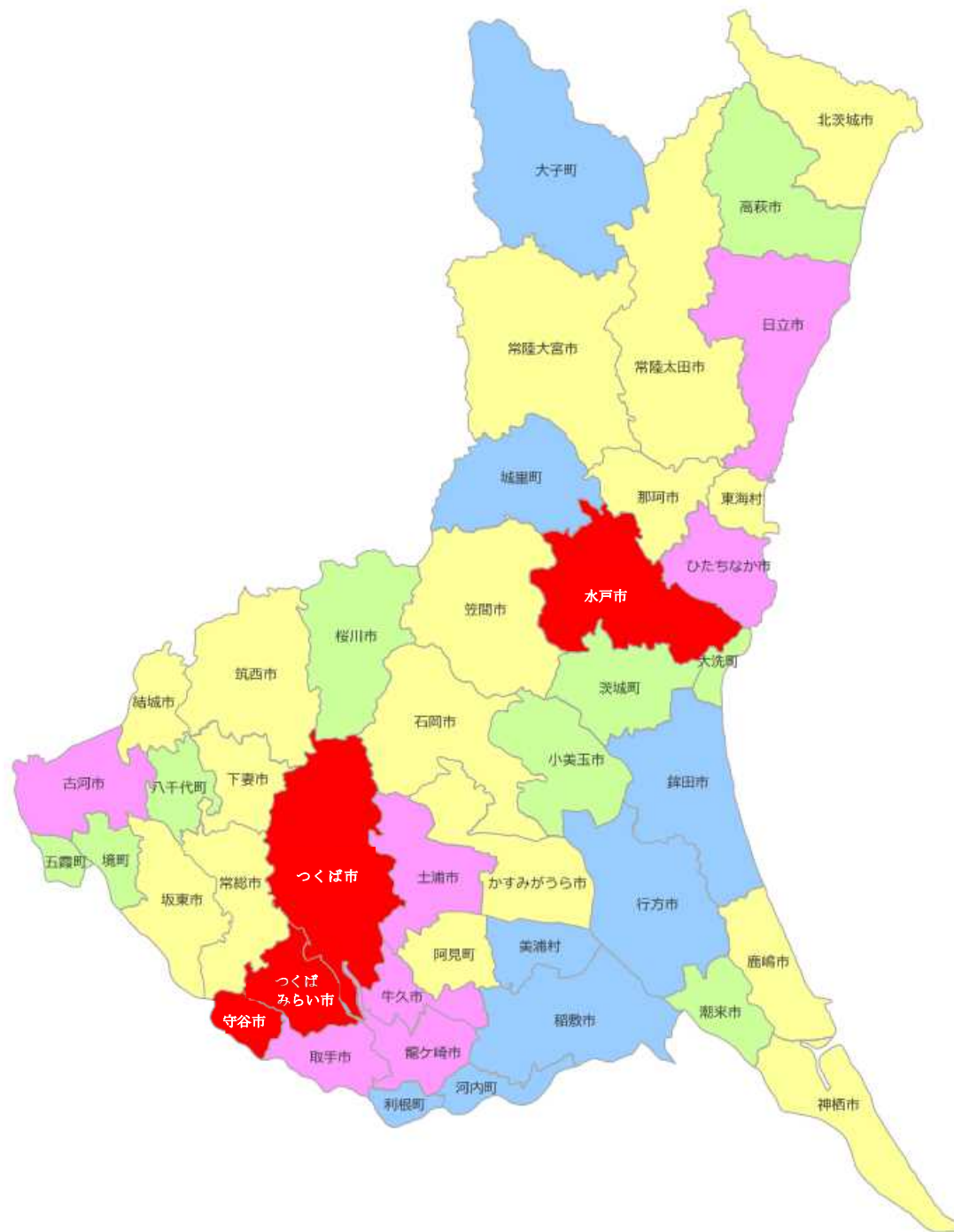
<基準宅地価格帯別の団体数>

基準宅地価格帯	令和6年度	令和3年度
100,000 円/㎡以上	4 団体	3 団体
50,000 円/㎡以上 ~ 100,000 円/㎡未満	7 団体	8 団体
25,000 円/㎡以上 ~ 50,000 円/㎡未満	16 団体	18 団体
15,000 円/㎡以上 ~ 25,000 円/㎡未満	9 団体	7 団体
~ 15,000 円/㎡未満	8 団体	8 団体
合 計	44 団体	44 団体

(参考) 宅地の令和6年度基準地価格帯の分布状況

県都である水戸市やTX沿線のつくば市、守谷市、つくばみらい市の価格が高く、次いで、JR沿線の土浦市、古河市、取手市などの価格が高い。

一方、県北地域の太子町や県央地域の城里町、県南地域の河内町、美浦村、稲敷市、利根町、鹿行地域の行方市の価格が低い。



凡例

基準地価格帯	団体数
100,000円/㎡以上	4
50,000円/㎡以上～100,000円/㎡未満	7
25,000円/㎡以上～50,000円/㎡未満	16
15,000円/㎡以上～25,000円/㎡未満	9
～15,000円/㎡未満	8

③ 基準宅地価格の変動率順上位

令和6年度の変動率上位5団体は、つくばみらい市、つくば市、守谷市、阿見町、かすみがうら市の順となっている。

<基準宅地価格の変動率上位の順>

年度 順位	令和6年度		令和3年度	
	1	つくばみらい市	38.5%	五霞町
2	つくば市	15.4%	守谷市	14.4%
3	守谷市	14.1%	つくば市	13.8%
4	阿見町	7.2%	つくばみらい市	6.9%
5	かすみがうら市	6.3%	かすみがうら市	3.4%

④ 基準宅地価格の変動率順下位

令和6年度の変動率下位5団体は、城里町、大子町、美浦村、大洗町、高萩市の順となっている。

<基準宅地価格の変動率下位の順>

年度 順位	令和6年度		令和3年度	
	1	城里町	▲10.6%	大子町
2	大子町	▲7.1%	利根町	▲11.2%
3	美浦村	▲4.7%	結城市	▲7.8%
4	大洗町	▲3.9%	高萩市	▲6.1%
5	高萩市	▲3.5%	美浦村	▲5.8%

⑤ 基準宅地価格の変動率帯の分布状況

令和6年度は、前回の評価替え基準年度である令和3年度と比較して、変動率が▲10.0%以上▲5.0%未満の団体が減少し、▲5.0%以上▲0.0%未満の団体が増加した。また、上昇となった団体数も増加している。

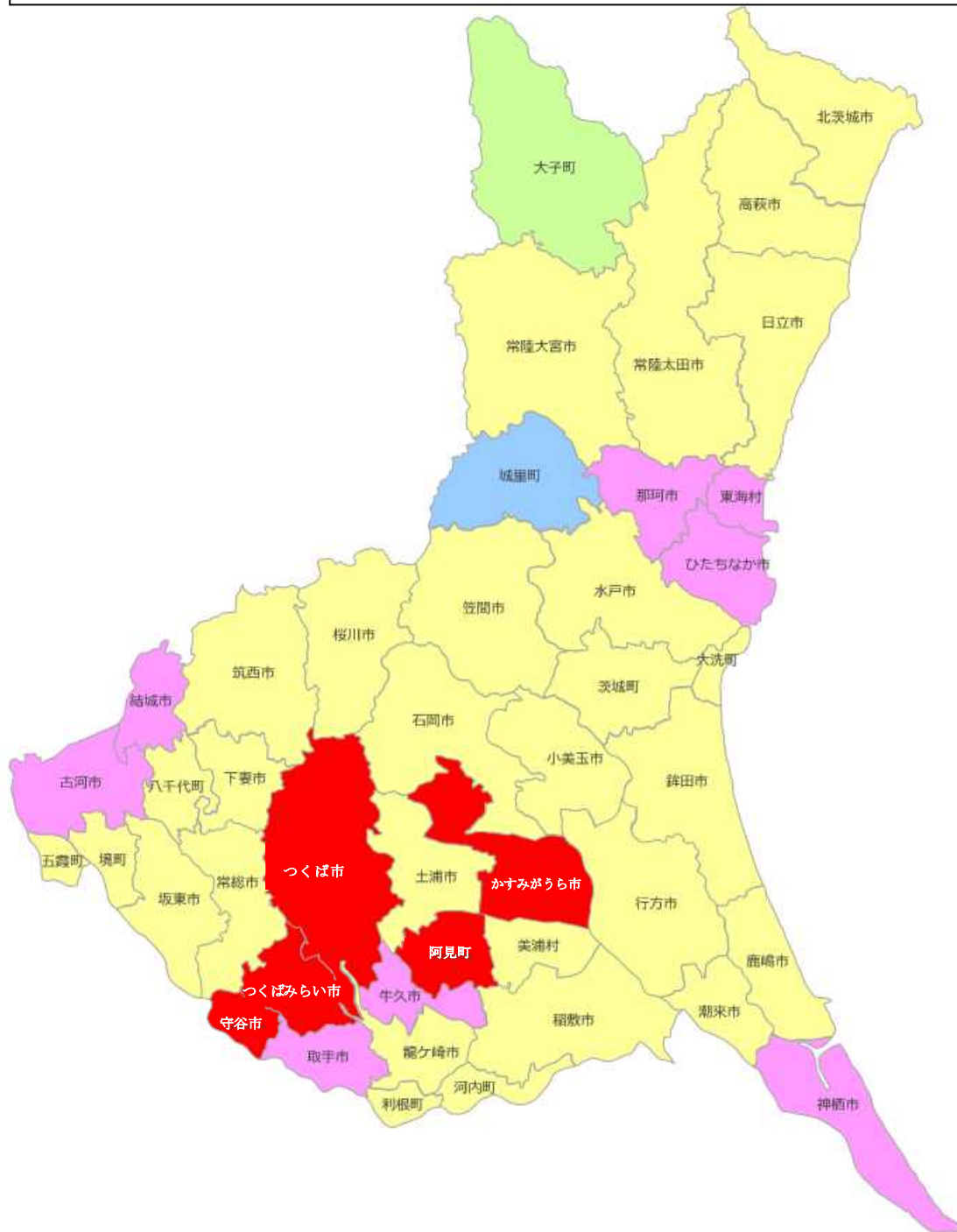
<基準宅地価格の変動率帯の団体数>

基準宅地価格の変動率帯	令和6年度	令和3年度
5.1%以上 ~	5 団体	4 団体
0.0%以上 ~ 5.0%未満	8 団体	4 団体
▲5.0%以上 ~ ▲0.0%未満	29 団体	2 団体
▲10.0%以上 ~ ▲5.0%未満	1 団体	28 団体
~ ▲10.0%未満	1 団体	6 団体
合 計	44 団体	44 団体

(参考) 令和6年度基準宅地価格の変動率帯の分布状況

TX沿線のつくばみらい市、つくば市、守谷市や、常磐線沿線で宅地化が進んだ阿見町、駅前区画整理の整備が完了したかすみがうら市など、県南地域の一部において上昇率が高くなっている。

一方、大子町や城里町では、市街地の繁華性、利便性の減退もみられるなど、下落率が大きくなっている。



凡例

基準地価格の変動率帯	団体数
▲5.1%以上 ~	5
▲0.0%以上 ~ ▲5.0%未満	8
▲5.0%以上 ~ ▲10.0%未満	29
▲10.0%以上 ~ ▲15.0%未満	1
▲15.0%以上 ~ ▲20.0%未満	1

2 審議事項

(1) 令和6年度 基準宅地の価格(案)

(単位:円/㎡)

市町村名	基準地所在地	地点変更	固定資産税路線価等				変動率
			令和6年度			令和3年度	
			R5.1.1基準 (下落修正前) ①	R5.7.1時点 (下落修正後) ②	修正率 (②/①-1)	R2.7.1時点 (下落修正後) ④	R6/R3 (②/④-1)
1 水戸市 ※1	宮町一丁目 水戸駅北口ロータリー		174,300	174,300	0.0%	178,143	▲ 2.2%
2 日立市	幸町一丁目 平和通り		60,900	60,900	0.0%	61,292	▲ 0.6%
3 土浦市	大和町 県道土浦停車場線		96,600	96,600	0.0%	96,628	▲ 0.0%
4 古河市	本町一丁目 県道古河停車場		96,600	96,600	0.0%	95,923	0.7%
5 石岡市	国府一丁目 県道石岡停車場線		28,980	28,842	▲ 0.5%	29,411	▲ 1.9%
6 結城市	中央町一丁目 市道0109号線(駅南中央通り)		30,100	30,100	0.0%	29,311	2.7%
7 龍ヶ崎市	佐貫一丁目 県道龍ヶ崎市停車場線		66,200	66,000	▲ 0.3%	67,464	▲ 2.2%
8 下妻市	本城町一丁目 県道谷和原筑西線		27,440	27,440	0.0%	27,734	▲ 1.1%
9 常総市	内守谷町きぬの里二丁目 主要地方道つくば野田線		29,100	29,100	0.0%	29,141	▲ 0.1%
10 常陸太田市	内堀町 国道349号(旧道)		30,100	30,100	0.0%	30,200	▲ 0.3%
11 高萩市	春日町一丁目 県道高萩停車場線		24,900	24,825	▲ 0.3%	25,714	▲ 3.5%
12 北茨城市	磯原町磯原一丁目 市道(磯原駅西口大通り)		25,410	25,400	▲ 0.0%	25,516	▲ 0.5%
13 笠間市	友部駅前 平友部停車場線		31,400	31,400	0.0%	31,900	▲ 1.6%
14 取手市	取手二丁目 県道取手停車場線		81,900	81,900	0.0%	81,900	0.0%
15 牛久市	ひたち野西三丁目 ひたち野牛久駅西ロータリー		73,500	73,500	0.0%	72,100	1.9%
16 つくば市	吾妻一丁目 主要地方道土浦境線		273,000	273,000	0.0%	236,600	15.4%
17 ひたちなか市	勝田中央 勝田駅東口ロータリー		76,300	76,300	0.0%	75,600	0.9%
18 鹿嶋市	宮中 国道124号		32,600	32,600	0.0%	32,700	▲ 0.3%
19 潮来市	あやめ一丁目 県道潮来佐原線		17,600	17,500	▲ 0.6%	18,000	▲ 2.8%
20 守谷市	中央一丁目 西口駅前通り		158,900	158,900	0.0%	139,300	14.1%
21 常陸大宮市	中富町 国道118号		27,500	27,400	▲ 0.4%	27,900	▲ 1.8%
22 那珂市	竹ノ内三丁目 国道349号		35,700	35,700	0.0%	35,600	0.3%
23 筑西市	下田中丙 県道下館停車場線		46,690	46,480	▲ 0.4%	47,740	▲ 2.6%
24 坂東市	岩井 国道354号		27,300	27,200	▲ 0.4%	28,000	▲ 2.9%
25 稲敷市	江戸崎 主要地方道江戸崎新利根線		11,270	11,202	▲ 0.6%	11,434	▲ 2.0%
26 かすみがうら市 ※2	稲吉二丁目 県道戸崎上稲吉線	○	32,200	32,200	0.0%	30,300	6.3%
27 桜川市	明日香二丁目 国道50号		24,500	24,400	▲ 0.4%	24,700	▲ 1.2%
28 神栖市	神栖一丁目 国道124号		30,100	30,100	0.0%	29,600	1.7%
29 行方市 ※2	麻生 主要地方道水戸鉾田佐原線	○	11,000	10,934	▲ 0.6%	11,297	▲ 3.2%
30 鉾田市 ※2	新鉾田二丁目 市道6-18号線	○	13,700	13,600	▲ 0.7%	14,000	▲ 2.9%
31 つくばみらい市	陽光台一丁目 市道1級14号線		105,700	105,700	0.0%	76,300	38.5%
32 小美玉市	羽鳥 羽鳥駅前通り		19,530	19,530	0.0%	19,600	▲ 0.4%
33 茨城町 ※2	桜の郷 町道2599号線	○	21,910	21,910	0.0%	21,961	▲ 0.2%
34 大洗町	桜道 主要地方道大洗友部線		24,900	24,800	▲ 0.4%	25,800	▲ 3.9%
35 城里町	石塚 町道2008号線		11,900	11,690	▲ 1.8%	13,070	▲ 10.6%
36 東海村	舟石川駅東三丁目 駅東大通り		40,400	40,400	0.0%	40,400	0.0%
37 大子町	大子 県道常陸大子停車場線		12,040	11,970	▲ 0.6%	12,890	▲ 7.1%
38 美浦村	木原 国道125号(旧道)		9,300	9,262	▲ 0.4%	9,721	▲ 4.7%
39 阿見町 ※2	本郷一丁目 メタセコイア通り	○	37,800	37,800	0.0%	35,269	7.2%
40 河内町	長竿 国道408号		9,240	9,170	▲ 0.8%	9,450	▲ 3.0%
41 八千代町 ※2	菅谷 主要地方道結城坂東線	○	20,790	20,790	0.0%	20,860	▲ 0.3%
42 五霞町 ※2	原宿台三丁目 町道2237号線	○	18,550	18,550	0.0%	18,900	▲ 1.9%
43 境町	向地 主要地方道結城野田線		24,100	24,100	0.0%	24,127	▲ 0.1%
44 利根町	布川 地方道取手東線		11,800	11,729	▲ 0.6%	11,864	▲ 1.1%
県平均(単純平均)			46,903	46,862	▲ 0.2%	45,122	0.5%

※1 水戸市は指定市であるため、基準宅地価格の所要の調整は総務大臣が実施している。

※2 地点変更があった市町村の令和3年度の価格は、変更後の地点の令和3年度の価格である。また、変動率も、変更後の地点の令和3年度の価格との比較で算出したものである。

令和6年度 宅地の基準地価格（案） 価格の順・変動率の順

(単位:円/㎡)

令和6年度基準地価格の順	
1 つくば市	273,000
2 水戸市	174,300
3 守谷市	158,900
4 つくばみらい市	105,700
5 土浦市	96,600
5 古河市	96,600
7 取手市	81,900
8 ひたちなか市	76,300
9 牛久市	73,500
10 龍ヶ崎市	66,000
11 日立市	60,900
12 筑西市	46,480
13 東海村	40,400
14 阿見町	37,800
15 那珂市	35,700
16 鹿嶋市	32,600
17 かすみがうら市	32,200
18 笠間市	31,400
19 結城市	30,100
19 常陸太田市	30,100
19 神栖市	30,100
22 常総市	29,100
23 石岡市	28,842
24 下妻市	27,440
25 常陸大宮市	27,400
26 坂東市	27,200
27 北茨城市	25,400
28 高萩市	24,825
29 大洗町	24,800
30 桜川市	24,400
31 境町	24,100
32 茨城町	21,910
33 八千代町	20,790
34 小美玉市	19,530
35 五霞町	18,550
36 潮来市	17,500
37 鉾田市	13,600
38 大子町	11,970
39 利根町	11,729
40 城里町	11,690
41 稲敷市	11,202
42 行方市	10,934
43 美浦村	9,262
44 河内町	9,170
県平均(単純平均)	46,862

(単位:円/㎡)

(参考)令和3年度基準地価格の順	
1 つくば市	236,600
2 水戸市	178,143
3 守谷市	139,300
4 土浦市	96,628
5 古河市	95,923
6 取手市	81,900
7 つくばみらい市	76,300
8 ひたちなか市	75,600
9 牛久市	72,100
10 龍ヶ崎市	67,464
11 日立市	61,292
12 筑西市	47,740
13 東海村	40,400
14 那珂市	35,600
15 阿見町	35,269
16 鹿嶋市	32,700
17 笠間市	31,900
18 かすみがうら市	30,300
19 常陸太田市	30,200
20 神栖市	29,600
21 石岡市	29,411
22 結城市	29,311
22 常総市	29,141
24 坂東市	28,000
25 常陸大宮市	27,900
26 下妻市	27,734
27 大洗町	25,800
28 高萩市	25,714
29 北茨城市	25,516
30 桜川市	24,700
31 境町	24,127
32 茨城町	21,961
33 八千代町	20,860
34 小美玉市	19,600
35 五霞町	18,900
36 潮来市	18,000
37 鉾田市	14,000
38 城里町	13,070
39 大子町	12,890
40 利根町	11,864
41 稲敷市	11,434
42 行方市	11,297
43 美浦村	9,721
44 河内町	9,450
県平均(単純平均)	45,122

令和6年度基準地価格の変動率の順(R6/R3)

1 つくばみらい市	38.5%
2 つくば市	15.4%
3 守谷市	14.1%
4 阿見町	7.2%
5 かすみがうら市	6.3%
6 結城市	2.7%
7 牛久市	1.9%
8 神栖市	1.7%
9 ひたちなか市	0.9%
10 古河市	0.7%
11 那珂市	0.3%
12 取手市	0.0%
13 東海村	0.0%
14 土浦市	▲ 0.0%
15 境町	▲ 0.1%
16 常総市	▲ 0.1%
17 茨城町	▲ 0.2%
18 鹿嶋市	▲ 0.3%
19 常陸太田市	▲ 0.3%
20 八千代町	▲ 0.3%
21 小美玉市	▲ 0.4%
22 北茨城市	▲ 0.5%
22 日立市	▲ 0.6%
24 下妻市	▲ 1.1%
25 利根町	▲ 1.1%
26 桜川市	▲ 1.2%
27 笠間市	▲ 1.6%
28 常陸大宮市	▲ 1.8%
29 五霞町	▲ 1.9%
30 石岡市	▲ 1.9%
31 稲敷市	▲ 2.0%
32 水戸市	▲ 2.2%
33 龍ヶ崎市	▲ 2.2%
34 筑西市	▲ 2.6%
35 潮来市	▲ 2.8%
36 坂東市	▲ 2.9%
37 鉾田市	▲ 2.9%
38 河内町	▲ 3.0%
39 行方市	▲ 3.2%
40 高萩市	▲ 3.5%
41 大洗町	▲ 3.9%
42 美浦村	▲ 4.7%
43 大子町	▲ 7.1%
44 城里町	▲ 10.6%
県平均(単純平均)	0.5%

(2) 令和6年度 田・畑・山林の基準地価格(案)

(単位:円/千㎡)

市町村名	田			畑			山林		
	地点 変更	基準地価格	変動率 R6/R3	地点 変更	基準地価格	変動率 R6/R3	地点 変更	基準地価格	変動率 R6/R3
1 水戸市		139,000	0.0%		78,000	0.0%		33,000	0.0%
2 日立市		131,000	0.0%		72,000	0.0%		34,000	0.0%
3 土浦市		130,000	0.0%		73,000	0.0%		36,000	0.0%
4 古河市		128,000	0.0%		75,000	0.0%		36,000	0.0%
5 石岡市		129,000	0.0%		73,000	0.0%		36,000	0.0%
6 結城市		132,000	0.0%		75,000	0.0%		36,000	0.0%
7 龍ヶ崎市		122,000	0.0%		68,000	0.0%		36,000	0.0%
8 下妻市		131,000	0.0%		75,000	0.0%		35,000	0.0%
9 常総市		132,000	0.0%	○	75,000	0.0%		36,000	0.0%
10 常陸太田市		129,031	0.0%		70,005	0.0%		35,000	0.0%
11 高萩市		131,000	0.0%		72,000	0.0%		35,000	0.0%
12 北茨城市		133,000	0.0%		72,000	0.0%		35,000	0.0%
13 笠間市		129,000	0.0%		70,000	0.0%		36,000	0.0%
14 取手市		127,000	0.0%	○	69,000	0.0%		35,000	0.0%
15 牛久市		132,000	0.0%		73,000	0.0%		36,000	0.0%
16 つくば市		134,000	0.0%		73,000	0.0%		36,000	0.0%
17 ひたちなか市		137,000	0.0%	○	74,000	0.0%		34,000	0.0%
18 鹿嶋市		133,000	0.0%		67,000	0.0%		34,000	0.0%
19 潮来市		136,000	0.0%		70,000	0.0%		35,000	0.0%
20 守谷市		118,000	0.0%		74,000	0.0%		35,000	0.0%
21 常陸大宮市 ※1		133,600	0.0%		72,000	0.0%		36,600	0.0%
22 那珂市		139,000	0.0%		75,000	0.0%		35,000	0.0%
23 筑西市		138,000	0.0%		75,000	0.0%	○	36,000	0.0%
24 坂東市		133,000	0.0%		75,000	0.0%		36,000	0.0%
25 稲敷市		134,000	0.0%		70,000	0.0%		35,000	0.0%
26 かすみがうら市		133,000	0.0%		73,000	0.0%		36,000	0.0%
27 桜川市 ※2		140,000	0.0%		76,600	0.0%		34,000	0.0%
28 神栖市		129,000	0.0%		61,000	0.0%		33,000	0.0%
29 行方市		136,000	0.0%		71,000	0.0%		35,000	0.0%
30 鉾田市		133,000	0.0%		71,000	0.0%		33,000	0.0%
31 つくばみらい市		135,000	0.0%		72,000	0.0%		36,000	0.0%
32 小美玉市		134,000	0.0%		72,000	0.0%		36,000	0.0%
33 茨城町		136,000	0.0%		74,800	0.0%		35,000	0.0%
34 大洗町		118,000	0.0%		68,000	0.0%		34,000	0.0%
35 城里町		131,000	0.0%		69,000	0.0%		35,000	0.0%
36 東海村		137,000	0.0%		75,000	0.0%		35,000	0.0%
37 大子町		128,000	0.0%		69,000	0.0%		35,000	0.0%
38 美浦村		132,000	0.0%		71,000	0.0%		33,000	0.0%
39 阿見町		132,000	0.0%		73,000	0.0%		35,000	0.0%
40 河内町 ※3		134,000	0.0%		70,000	0.0%		-	-
41 八千代町		133,000	0.0%		75,000	0.0%		35,000	0.0%
42 五霞町		122,000	0.0%		74,000	0.0%		35,000	0.0%
43 境町		130,000	0.0%		74,000	0.0%		34,000	0.0%
44 利根町		127,000	0.0%		70,000	0.0%		35,000	0.0%
県平均(単純平均)		131,605	0.0%		72,146	0.0%		35,037	0.0%

※1 常陸大宮市は指定市(山林)であるため、基準山林価格の所要の調整は総務大臣が実施している。

※2 桜川市は指定市(田・畑)であるため、基準田・畑価格の所要の調整は総務大臣が実施している。

※3 河内町には、課税地目が山林である土地がない。