

## 令和5年度第1回茨城県固定資産評価審議会 開催結果

### 1 日 時

令和5年11月22日（水）午後1時30分から午後2時18分まで

### 2 場 所

茨城県庁4階総務部会議室

### 3 出席委員（五十音順、敬称略）

後藤 弘樹 佐藤 利弘 高橋 研二 堤 盛人 長沼 早苗  
平沼 清美 藤井 里美 松嶋 昌吾 山下 仁司 以上9名

### 4 結 果

- ・ 会長に高橋委員が、副会長に長沼委員が選出されました。
- ・ 「土地に係る令和6年度基準地価格（案）」について、原案のとおり承認されました。（基準宅地の価格は本資料の4枚目、基準田（畑・山林）の価格は5枚目に掲載のとおりです。）

#### 【審議概要】

##### ○令和6年度基準宅地の価格について

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、11団体が上昇、2団体が横ばい、31団体が下落となり、県平均変動率（単純平均）は、+0.5%の上昇となりました。

基準宅地の価格の変動率上位5団体は、表1のとおりです。

このうち、つくばみらい市は+38.5%と突出して上昇していますが、同市の基準宅地は、つくばエクスプレスみらい平駅前の土地であり、同沿線の千葉県流山市や柏市における住宅需要に対する供給不足や、価格の割安感から、同駅前の地価も上昇がみられる状況となっています。

<表1：基準宅地の価格の変動率上位5団体>

	団体名	基準宅地の所在地	変動率
1	つくばみらい市	陽光台一丁目 市道1級14号線	+38.5%
2	つくば市	吾妻一丁目 主要地方道土浦境線	+15.4%
3	守谷市	中央一丁目 西口駅前通り	+14.1%
4	阿見町	本郷一丁目 メタセコイア通り	+7.2%
5	かすみがうら市	稲吉二丁目 県道戸崎上稲吉線	+6.3%

次に、基準宅地の価格の変動率下位 5 団体は、表 2 のとおりです。

このうち、城里町は、町道沿いに小規模の小売店舗が建ち並ぶ中心商業地域であるが、繁華性は停滞傾向にあり、また、消費者も国道線沿いの大型店舗や隣接市へ流出傾向にあることなどから地価は下落傾向での推移となっています。

＜表 2：基準宅地の価格の変動率下位 5 団体＞

	団体名	基準宅地の所在地		変動率
1	城里町	石塚	町道 2008 号線	▲10.6%
2	大子町	大子	県道常陸大子停車場線	▲7.1%
3	美浦村	木原	国道 125 号（旧道）	▲4.7%
4	大洗町	桜道	主要地方道大洗友部線	▲3.9%
5	高萩市	春日町一丁目	県道高萩停車場線	▲3.5%

次に、基準宅地の価格の上位は、表 3 のとおりです。

前々回の評価替え基準年度である平成 27 年度以降、つくば市が水戸市を超えて最高価格となっています。

＜表 3：基準宅地の価格の上位団体＞

	団体名	基準地所在地		価格
1	つくば市	吾妻一丁目	主要地方道土浦境線	273,000 円/m <sup>2</sup>
2	水戸市	宮町一丁目	水戸駅北口ロータリー	174,300 円/m <sup>2</sup>
3	守谷市	中央一丁目	西口駅前通り	158,900 円/m <sup>2</sup>
4	つくばみらい市	陽光台一丁目	市道 1 級 14 号線	105,700 円/m <sup>2</sup>
5	土浦市	大和町	県道土浦停車場線	96,600 円/m <sup>2</sup>
5	古河市	本町一丁目	県道古河停車場	96,600 円/m <sup>2</sup>

### ○令和 6 年度基準田（畑・山林）の価格について

令和 6 年度の基準田（畑・山林）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、いずれの市町村も横ばいとなっており、変動はありません。

なお、河内町には、課税地目が山林である土地はありません。

### ＜参考：評価替えの仕組み＞

- ・ 「評価替え」とは、固定資産税における土地や家屋の価格（評価額）について、3 年ごとの基準年度に見直すことをいい、令和 6 年度はその評価替えの基準年度に当たります。
- ・ 令和 6 年度評価替えにおいて、宅地については、市町村が価格調査基準日（令和 5 年 1 月 1 日）時点の不動産鑑定評価価格等の 7 割を目途に標準宅地の価格を評定し、同年 7 月 1 日までの半年間に地価下落がある場合にはその下落を反映することができることとされています。

市町村は、標準宅地のうち、各市町村が最高の路線価を付した街路に沿接する標準宅

地、又は、適正な時価が最高である標準宅地を「基準宅地」として選定します。

- ・ 市町村は、田（畑・山林）については、田（畑・山林）のとして利用する場合における正常売買価格をもとに標準田（畑・山林）の適正な時価を評定します。また、そのうち地勢等が上級に属するもののうちの標準田（畑・山林）を「基準田（畑・山林）」として選定します。
- ・ 県は、茨城県固定資産評価審議会の意見を踏まえ、市町村が評価した基準宅地（田・畑・山林）の価格について、市町村間の評価の均衡上必要と認める場合には、所要の調整を行います。
- ・ 市町村においては、これら基準宅地（田・畑・山林）の価格を基準として、令和6年3月31日までにすべての土地の価格を評定し、決定することになります。

## 令和6年度 基準宅地の価格

(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 R6/R3 (②/④-1)
			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) ③	R2.7.1時点 (下落修正後) ④	
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	内守谷町きめの里二丁目 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 田・畑・山林の基準地価格

(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、基準山林の適正な時価の所要の調整は総務大臣が実施。

※2 桜川市は指定市(田・畑)であるため、基準田・畑の適正な時価の所要の調整は総務大臣が実施。

※3 河内町には、課税地目が山林である土地がない。