

## 令和5年度第2回茨城県固定資産評価審議会 結果

### 1 日 時

令和6年2月22日（木）午後1時25分から午後2時57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）

太田 恵美 佐藤 利弘 高橋 研二 堤 盛人 平沼 清美  
藤井 里美 松島 昌吾 以上7名

事務局：茨城県総務部市町村課長 戸塚 崇文 他市町村課3名

### 4 審議結果

#### （1）審議事項1「土地に係る令和6年度提示平均価額（案）」について

事務局から「土地に係る令和6年度提示平均価額（案）」を説明し、審議を経て、原案のとおり承認されました。

#### （2）審議事項2「審議会の公開に関する要項の制定」について

事務局から「審議会の公開に関する要項の制定」について説明し、審議において、要項案の第4条（傍聴人の制限）から第6条（秩序の維持）までについて、茨城県議会傍聴規則（昭和45年6月6日・茨城県議会規則第1号）の該当箇所を準用するよう修正案を作成し、再度審議に諮らねたい旨の意見が付されました。

### 5 審議概要

#### （1）審議事項1 土地に係る令和6年度提示平均価額（案）について

##### 【議案概要】

##### ①令和6年度宅地の提示平均価額について

令和6年度の宅地の提示平均価額は、前回の評価替え基準年度である令和3年度の平均価格（実績）と比較して、17団体で上昇、27団体で下落となりました。県平均の提示平均価額は12,134円/㎡で、変動率（令和6年度提示平均価額と令和3年度平均価格（実績）を対比したもの）は+1.1%となりました。

まず、宅地の提示平均価額の上位5団体は、表1のとおりです。

なお、平成21年度以降、守谷市が1位となっています。

＜表1：宅地の提示平均価額の上位5団体＞

	団体名	令和6年度提示平均価額
1	守谷市	39,665 円/㎡
2	つくば市	23,146 円/㎡
3	牛久市	22,706 円/㎡
4	水戸市	20,397 円/㎡
5	取手市	19,952 円/㎡

次に、宅地の提示平均価額の変動率上位5団体は、表2のとおりです。

県南地域のつくばエクスプレスや常磐線の沿線、県西地域の圏央道沿いで上昇率が大きくなっています。

<表 2：宅地の提示平均価額の変動率上位 5 団体>

	団体名	変動率	令和 6 年度提示平均価額	令和 3 年度平均価格(実績)
1	つくばみらい市	+8.3%	16,373 円/㎡	15,115 円/㎡
2	守谷市	+6.2%	39,665 円/㎡	37,346 円/㎡
3	つくば市	+4.3%	23,146 円/㎡	22,192 円/㎡
4	五霞町	+3.7%	15,301 円/㎡	14,756 円/㎡
5	常総市	+2.5%	9,198 円/㎡	8,971 円/㎡

最後に、宅地の提示平均価額の変動率下位 5 団体は、表 3 のとおりです。

県北、鹿行及び県南の各地域の一部で下落率が大きくなっています。

<表 3：宅地の提示平均価額の変動率下位 5 団体>

	団体名	変動率	令和 6 年度提示平均価額	令和 3 年度平均価格(実績)
1	美浦村	▲3.8%	4,772 円/㎡	4,959 円/㎡
2	大子町	▲3.6%	3,421 円/㎡	3,549 円/㎡
3	大洗町	▲3.5%	13,064 円/㎡	13,537 円/㎡
4	城里町	▲3.0%	3,688 円/㎡	3,804 円/㎡
5	行方市	▲3.0%	3,754 円/㎡	3,870 円/㎡

## ②令和 6 年度田・畑・山林の提示平均価額について

令和 6 年度の田・畑・山林の県平均の提示平均価額、変動率（令和 6 年度提示平均価額と令和 3 年度平均価格（実績）を対比したもの）は、表 4 のとおりです。

なお、若干の変動は、主に地目が変換されたことで単価の異なる土地が増減したことなどから、平均価額が上下したものです。（平均よりも単価の低い土地が他の地目に異動すると平均価額が上昇し、平均よりも単価の高い土地が他の地目に異動すると平均価額が下落します。）

<表 4：田・畑・山林の県平均の提示平均価額、変動率>

地目	令和 6 年度提示平均価額	令和 3 年度平均価格(実績)	変動率
田	108,538 円/千㎡	108,466 円/千㎡	+0.1%
畑	53,067 円/千㎡	53,068 円/千㎡	▲0.0%
山林	23,432 円/千㎡	23,478 円/千㎡	▲0.2%

## 【主な審議内容】

### ○ 県境を跨いだ市町村における価額の均衡について

(委員)

埼玉県側とそれに隣接する五霞町や境町などの間で、県境を跨ぐことにより、価額差が生じるような状況はあるのか。

(事務局)

提示平均価額は、総務大臣が各都道府県の指定市町村の価額について、均衡を図り算定し、次に、各都道府県知事が指定市町村の価額との均衡を図りながら、指定市町村以外の各市町村の価額を算定する仕組みにより、均衡が図られている。また、各市町村が評価を行う際には、県境を跨ぐことにより、極端な価額差が生じることがないように対応されている。

### ○ 山林の提示平均価額変動の要因について

(委員)

山林の提示平均価額変動の主な要因は。

(事務局)

平均価額よりも単位地積当たりの価額の安い山林が、雑種地等の他の地目に変換があったことによるもの。

○ 水戸市の宅地の提示平均価額が低下した主な要因について

(委員)

水戸市の宅地の提示平均価額が低下した主な要因は。

(事務局)

市の中心部から離れた地域で、平均価額よりも低い価額の宅地が増加したことにより、平均価額としては低下したもの。

○ 審議会の資料について

(委員)

今後、提示平均価額を検討するに際し、総地積や総評価額の変動を確認できるような資料についても事務局で検討してほしい。

(事務局)

検討する。

## (2) 審議事項2「審議会の公開に関する要項の制定」について

### 【議案概要】

○ 本議案は、審議会を公開し、審議過程の透明性を一層確保することにより、県民の知る権利を尊重するとともに、県民に対する説明責任を全うすることをもって、開かれた県政運営を実現するため、必要な事項について定めた要項を制定しようとするもの。要項案は資料の10ページと11ページに掲載しています。

### 【審議経過概要】

○ 公開要項制定の根拠について

(委員)

審議会の設置根拠は、地方税法及び茨城県固定資産評価審議会条例だが、公開について本審議会で定めてよいのか確認したい。

(事務局)

茨城県固定資産評価審議会条例第5条において、「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、会長が別に定める。」と規定されており、本審議会で要項を制定して差し支えない。

○ 公開について

(委員)

県の情報公開条例の不開示情報に該当するような事項でなければ、会議自体を公開したとしても支障はない。なお、オンライン開催となるような場合の対応も想定しておいてほしい。

○ 傍聴人について

(委員)

要項は、県議会の傍聴規則などを参考にしてほしい。

(会長)

委員からの意見を踏まえ、事務局は要項案を修正のうえ、再度審議事項として提出してほしい。

○ 今回の議事結果の公表について

(委員)

審議経過がわかるような形式とし、各委員に確認のうえで公表してほしい。

(事務局)

ご意見を踏まえ対応する。