Rotary 第2820地区
Tsuchiura South Rotary Club Weekly Report 編集 土浦南RC会報委員会

土浦南ロータリークラブ 週報

会長 伊東 和幸　幹事 説田 賢哉
■ 例 会 場　L'AUBE kasumigaura TEL.029-875-8888
■ 例会日時　火曜日　12:30～13:30
■ 事 務 局　土浦市真鍋 1-2-6 金塚ビル 3F TEL 029-823-4524 FAX 029-869-9006
■ ホームページ　http://tsuchiura-south-rc.com
■ Eメール　t_minami@lapis.plala.or.jp

2022～2023年度
国際ロータリーテーマ
イマジン ロータリー

2023 年 5 月 9 日　31 号

2023 年 4 月 25 日　第 3 例会報告

地区 HP　地区行事予定

1．点　　鐘　　楠英夫副会長
2．国歌及びロータリーソング斉唱（黙唱）
　奉仕の理想
3．委員会報告
4．ニコニコ BOX の発表　　山口裕由副 SAA
5．会員卓話　　藤田憲之会員
6．出席状況報告　　出席委員会
7．点　　鍾（のみ）　　楠英夫副会長

（司会進行：井坂雄祐ＳＡＡ）

本日のプログラム
「音楽朗読劇ヒロシマ 2023」について，壽ちんどん宣伝社 座長 石原之壽様をお迎え致します。

次週のプログラム
5 月 16 日(火)の例会は，飯野豊会員の卓話でございます。

出席状況

会員数	出席数	出席免除	出席率	全員出席卓	3 名以上欠席卓	メークアップ	出席訂正率
名	名	名	%	卓	卓	名	%
84	62	6	85.00	1・3・4・6 8・13・16	18	6	85.00

【委員会報告】

次年度会員名簿作成について

次年度副幹事　粟　野　哲　雄　会員

2023 年 -2024 年度会員名簿の原稿の提出をお願いします。本日，レターボックスに入っております。期限は 6 月 6 日となっております。その際，必ず会員の氏名を書き忘れのないようにお願いします。

【会員卓話】

桂不動産㈱　常務取締役 土浦支店支店長　藤　田　憲　之　会員

皆さんこんにちは。桂不動産の藤田でございます。

今回は茨城県南地域の土地相場と査定の方法について話をしたいと思います。

県南地域といっても，特に人口が増えているのはつくば市だと思います。2020 年 3 月において 242,153 名，2023 年 3 月期で 25 万人になり，全国の中でもつくば市は，2022 年度で 5 位の人口増加率という日本の中でも高い数字を示しております。人口増加の一番の要因はもちろん TX（つくばエクスプレス）による利便性と一番の要因は土地区画整理事業にあると思います。そしてもう一つ特殊要因がありまして，ちょうどコロナ禍，各企業がテレワークを開始しまして，在宅勤務が可能になり，都内の家賃が高くて狭い部屋に住み続ける必要がなくなったということです。神奈川，埼玉，千葉に比べて，茨城は土地も安く，東京の家賃分で家が建てられるという事で人口がつくば市の方に流れてきているということになります。

ではどれくらい今値段が上がっているかという事ですが，今回は基準地価というものを使って比べてみたいと思います。例えば，つくば市研究学園の Costco の北側にあった土地ですが，その当時 40 万円の坪単価で売りましたが，近隣の土地を見ますと，坪単価が 55 万円ということで，約 4 年間で 15 万円くらい坪単価が上がっていました。ですから 80 坪の土地を買いますと 1,200 万円くらい多くお金を出さないと土地が買えないという状態になっています。私が担当していましたが，TX 沿線のみらい平駅前に，某メーカーで建売りの住宅 4 棟，値段は何と 1 億円，1 億円の住宅 4 棟が即売ということで完売。私の知る限り茨城県で建売り 1 億円を超えるような物件は見たことはなく，やはり東京圏の方が買っていました。もう一つ，私が担当している賃貸の方でも，某メーカーの物件ですと，更新ごとにおおよそ 1 万円ぐらい家賃がアップしていますが，それでも借り続けています。約 30 年この業界にいまして初めての傾向です。だいたい下落していくのが通常なんですけれど，契約の更新ごとに家賃を 1 万円上げるというのは異常だと思います。一種のバブルではないかと思っています。

続いて土浦市の方ですが，2020 年の 3 月期で人口が 138,443 名でマイナスに転じていましたが，2021 年でプラス 3,423 名，2022 年はマイナス 224 名，2023 年でプラス 262 名ということで，だいたい下げ止まって増えない状態であるので，現状維持という形になっていると思います。

ではこの2021年の3月になぜ増えたのかといいますと，やはりコロナの影響でつくば市と同じように東京圏首都圏からの流入がかなりあったということで，この当時，私もよく建売りさんで売っているような，1,000万円から2,000万円ぐらいの建売りの物件をよく売っていました。これがよく売れました。ただこれから土浦市の人口が増えるかというと，つくばエクスプレスの土浦駅延伸など一体的な開発がないと，大きな人口増は望めないのではと思っています。また現在は，契約の際にハザードマップの説明が加わる事になり，真っ赤になっているところがほとんど水没地域となります。私が勤務している真鍋の店も真っ赤になっていますので，大手メーカーは分譲で売りづらくなってしまったということで，これもたぶん土地相場が上がらない原因の一つだと思っています。

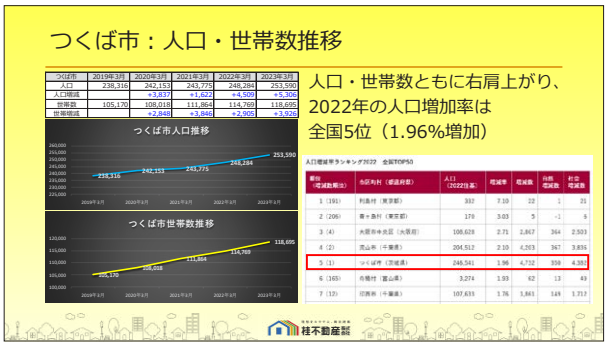
ここからは査定についてお話したいと思います。私が初めて宅建の試験を受けた頃は，一物四価といって，土地の指標が4つある事を学びました。実勢価格に対して公示価格と基準価格の2つがあり約90%，路線価に関しては実勢の70～80%，固定資産税評価額が約60～70%の指標で作るという事になっており，公示価格（基準価格）・路線価と固定資産税評価額，これを合わせて4価といいます。これらの指標で査定をするのが日本のやり方です。

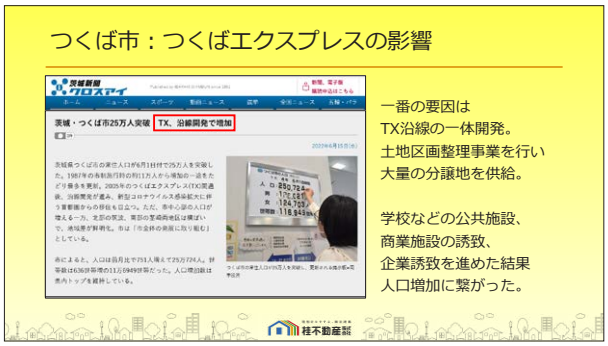
公示価格は国土交通省が出している指標です。毎年1月1日時点における標準地というところを決めまして，それを3月の下旬に発表しております。1㎡あたりで更地の評価額を出しており，相続評価や企業が行うような帳簿，会計にも使っていく資産の評価になっています。続きまして，基準地価ですが出しているところは都道府県になります。7月1日時点のもので出していまして，9月20日ごろに発表されています。公示価格と基準地価の違いは，日にちが違う事で，公示地価が出た後，半年が経過している為，どういう変動をしたのかという中間報告が出来るので，公示地価の補完として使うということで書かれていました。もう一つ皆さんがよく使う指標で路線価というものですが，これに関しては2つあって，固定資産税の部分と相続と2つの路線価があります。通常路線価というと相続税路線価というもので，1月1日時点での評価をして7月1日ぐらいに発表になります。これは相続税を計算するときの基準ということで，よく使う指標になっています。

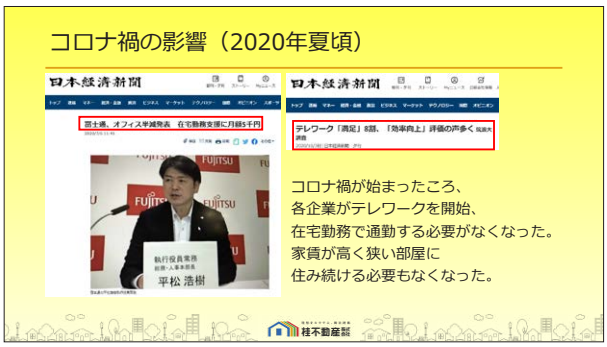
最後は固定資産課税評価額ですが，3年毎に1回見直しします。今年は見直しではなかったです。一番これが身近な数字だと思います。私たちがやっている評価というのは基本的に，取引する地と同類の事例地を持ってきたもので，取引事例比較法を使っています。土地というのは建物が建てられるか建てられないかが一番の要因ですので，都市計画関係とか用途地域，接道と言いまして建築基準法上道路，例えば土浦市の道路などに対して幅員が4メートルのものに対して2メートル以上接さないと家が建てられないといった基準があり，そういったものを見ながら大幅な値段をつけます。その後，陽当たり，道路との高低差，地型，公共インフラ，下水道や水道，公共交通機関との距離，駅までの距離，バス停までの距離，商業地までの距離などを考慮して査定をしてきます。査定地が事例地からどれくらい上がるか下がるかというところに単価をかけ，物件の査定価格を出します。そこに対して適正相場価格は3カ月間程で売れるのではないかという金額になります。チャレンジ価格というのは，少し高めに出して，時

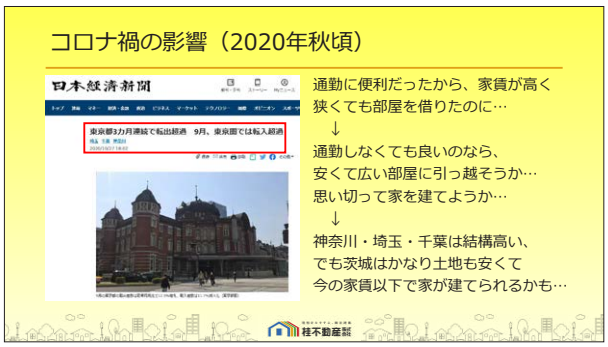
間がかかってもいいから売っていこうとする価格，早期売却価格に関してはなるべく早めに売りたい場合は，早期販売ということで，およそ 20% ずつ上下してご提案をしています。一物四価を使って査定しているのではなく，あくまで事例地を使って査定を行っているのが，不動産会社のやり方だということをご理解頂ければと思います。

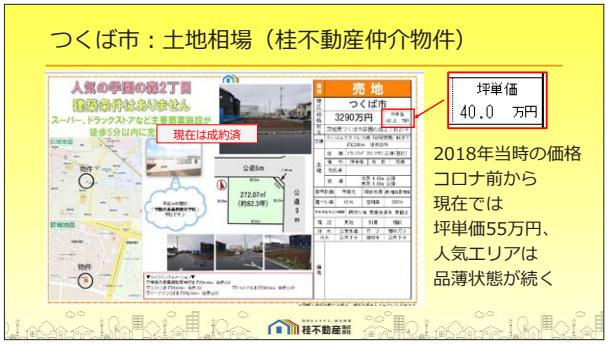
私ども不動産会社はこういう形での査定を無料で行っておりますので，気軽にお声掛け頂き，何かありましたらご相談頂ければと思います。ご清聴ありがとうございました。











土浦市：人口・世帯数推移

土浦市	2019年3月	2020年3月	2021年3月	2022年3月	2023年3月
人口	139,116	138,443	141,866	141,642	141,904
増減		-673	+3,423	-224	+262
世帯数	59,586	60,426	63,309	64,117	65,483
世帯増減		+840	+2,883	+808	+1,366

コロナ禍が始まった
2020年→2021年で人口が
大幅増加してから現状維持。

世帯数増加は
核家族化が進んでおり、
全国的な傾向。

土浦市：土地相場（影響を与える情報）

2020年→2021年の人口増加は
コロナ禍のテレワークによる
首都圏から土浦市への人口流入。

将来的には、つくばエクスプレスの
土浦駅への延伸による
地域開発と人口増が見込めるかも？

土浦市：土地相場（基準地価）

土浦市水害（洪水）ハザードマップ

コロナ禍になった
2022年7月より、
不動産取引時において
水害ハザードマップの
法律で義務化。

実勢価格に少なからず
影響を及ぼしている。
桂不動産土浦支店も
真っ赤なエリアの中。

一物四価（一物五価）について

土地の価格は、
一物四価・一物五価と言われています。

実際に取引される実勢価格を
100とした場合に、
公示価格・基準地価は90%、
路線価は70～80%、
固定資産税評価額は60～70%、
が目安になります。
簡単に各種価格の違いについてお伝えします。

公示価格：毎年3月下旬頃に発表（国土交通省）

「適正な地価の形成に寄与すること」を目的に
つくられた地価公示法に基づき、昭和46年から
毎年実施されているものです。
毎年1月1日時点における「標準地」の正常な
地価を判定し、3月下旬に発表されます。
標準地は全国に26,000地点あり、それぞれ
1㎡当たりの「更地としての評価額（地価）」を
算出して公示されています。
相続税の評価を行う際や、企業会計における
資産の時価評価などにも活用されています。

基準地価：毎年9月20日頃に発表（都道府県）

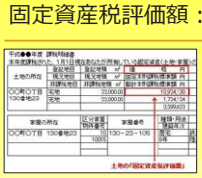
比較項目	公示価格	基準地価
基準日	毎年 1月1日	毎年 7月1日
公表時期	毎年 3月頃	毎年 9月頃
調査主体	国	都道府県
根拠法	地価 公示法	国土利用 計画法
鑑定する 不動産鑑定士	2名以上	1名以上
調査場所	標準値	基準地
調査地域	都市計画区域内 が中心	都市計画区域外 も含める

毎年7月1日時点における「基準地」の正常な
地価を判定し、9月20日頃に発表されます。
基準地は全国に約20,000地点あり、
目的や評価方法は公示価格と同じですが、
都市計画区域内以外も含まれる点や、
公示価格では不動産鑑定士が2名以上だが、
基準地価では不動産鑑定士が1名以上と少なく、
公示価格から半年後の地価を評価するので、
地価の変動を速報し、地価公示を補完する
役割を担っているとも言えます。

路線価：毎年7月発表（国税庁）

相続税などの基となる「相続税路線価」と
固定資産税などの基となる「固定資産税路
線価」があり、単に**「路線価」いった場合
は、相続税路線価を指す**事が多いです。
毎年1月1日時点の評価を、毎年7月1日に
発表される価格で、**相続税を計算する時の
基準**で、公示地価の8割を目安に決定され
ます。**調査地点は約336,000箇所**と、
公示価格の10倍以上地点があるのが
特徴です。※左図は土浦駅東口の路線価図

固定資産税評価額：3年毎に評価替え（市町村）



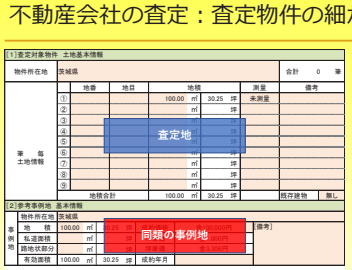
令和3年度（2021年度）	評価替え
令和4年度（2022年度）	据え置き
令和5年度（2023年度）	据え置き
令和6年度（2024年度）	評価替え

固定資産税を課税する為に市町村が評価
している価格で、3年に1回評価替えが行われ
固定資産税の納税通知書で確認できます。
※評価証明書（公課証明書）でも確認可能

土地の固定資産税評価額は「公示価格の
70%」を目安に設定されます。

実勢価格目安 ＝ 固定資産税評価額 ÷ 0.7

不動産会社の査定：査定物件の細かな調査



査定地だけでなく、
同類の事例地も
記載して、

それに対して、
プラスマイナスの
評点をつけていく。

不動産会社の査定：取引事例比較法

[4] 土地詳細分析

項目		査定地			事例地		
交通の便	バス圏・徒歩圏	徒歩圏		0	徒歩圏		0
	駅までの距離・移動時間 ※徒歩1分＝80m計算、バス時速30km計算	～800m	約10分		～800m	約10分	
	バスの場合 バス停までの距離	―――			―――		
	運行頻度（時間）	―――			―――		
近隣状況	店舗への距離が徒歩10分以内	無		0.0	無		0.0
	公共施設の利便性	普通		0.0	普通		0.0
	街並み	普通		0.0	普通		0.0
	近隣の利用状況	普通		0.0	普通		0.0
環境	騒音・振動	なし		0.0	なし		0.0
	日照・採光	普通		0.0	普通		0.0
	眺望・景観	普通		0.0	普通		0.0
供給処理施設	排水施設	公共下水・集中処理		5.0	公共下水・集中処理		5.0
	ガス施設	プロパンガス		-2.0	プロパンガス		-2.0
街路状況	方位（下記配置図参照）	配置図1	?	3.0	配置図1	?	3.0
	幅員	4m以上5m未満		0.0	4m以上5m未満		0.0
	路面の状況	良い		0.0	良い		0.0
	周辺街路の整備	ほぼ整然		0.0	ほぼ整然		0.0

- 建築可／不可
- 都市計画区域
- 接道4m/2m
- 用途地域
- 陽当たり
- 高低差
- 地型
- 公共インフラ
- 公共交通機関
- 商業地までの距離
- etc

不動産会社の査定：取引事例比較法

[6] 土地価格評価計算

1.事例地単価		2.査定地評点		3.事例地評点		4.査定地面積
1,000円/㎡ 3,306円/坪	×	105.0	÷	105.0	×	100.00㎡ 30.25坪

5.土地査定価格		坪単価		周通性出来		物件査定価格
＝	＠100,000円	3,306円/坪	×		%	**金0円** （下4桁四捨五入）

売出方法	売出価格価格～値下げ限度額		価格帯
チャレンジ価格	～		相場よりも 20% 増価格
適正相場価格		～	適正相場での販売価格
早期売却価格	～		相場よりも 20% 減価格

物件買取価格		値交価格	

※物件査定価格を基準に適正相場価格を定めており、向こう3ヶ月間の市場予測を基に適正相場価格を算出しております。また、チャレンジ価格は、相場より高く販売する場合の査定価格であり、早期売却価格は、向こう1ヶ月を目安に売却したい場合の査定価格となります。
※近年不動産取引において、物件（地下ガイ）区画が他から切り離されたように行われている実態を 踏まえまして、価格に現をもたせてご提案させて頂きます。

事例地・査定地の評点を
参考にして査定価格を決定。

3ヵ月以内に売却可能な
「適正価格」だけでなく、
上振れした「チャレンジ価格」
下振れした「早期売却価格」も
ご提示します。

ご清聴ありがとうございました。

桂不動産株式会社　常務取締役　藤田 憲之

KATSURA
桂不動産株式会社

桂不動産マスコットキャラクター
「けいぞうくん」