

固定資産（土地）の令和6年度基準地価格について

埼玉県企画財政部市町村課

1 固定資産（土地）の令和6年度基準地価格について

(1) 宅地

令和3年度の評価替え時には、県内市町村のうち25団体で上昇、7団体で横ばい、31団体で下落し、3年間の県の平均変動率は、1.9%でした。

今回は、県内市町村のうち22団体で上昇、11団体で横ばい、30団体で下落し、3年間の県の平均変動率は、県南地域を中心に価格が上昇したものの、0.3%の小幅な上昇にとどまりました。

(2) 田・畑・山林

県内すべての市町村で3年前の価格を据え置きとしています。

地目	資料	参照ページ
宅地	令和6年度基準地価格（路線価等）（宅地）	P 4～5
田	令和6年度基準値価格（田）	P 6
畑	令和6年度基準値価格（畑）	P 7
山林	令和6年度基準値価格（山林）	P 8

(3) 宅地の価格（路線価等）の推移、上昇・下落の理由などについて

資料	参照ページ
路線価等の推移、路線価等の分布	P 9～10
路線価等の平均変動率の推移、路線価等の変動率の分布	P 11～12
基準宅地の路線価等の上昇状況	P 13～14
基準宅地の路線価等の下落状況	P 15～16
路線価等の順位変動	P 17

2 固定資産税とは

固定資産税は、毎年1月1日現在の固定資産（土地、家屋及び償却資産）の所有者が、その資産の評価額を基に算出される税額を、固定資産が所在する市町村に納める税金です。

・標準税率 1.4%

・税 収 約4,789億円（県内市町村税込全体の約39.5%）

※令和4年度決算統計

参考資料：固定資産税（宅地）の税額算定の流れ（P 18）

3 土地の評価方法

固定資産税における土地の評価は、総務大臣が定める固定資産評価基準に基づき、各市町村長が行います。

宅地については、地価公示価格又は不動産鑑定士等による鑑定評価額の7割を目途に評価します。

田、畑及び山林については、売買実例価額などに基づいて評価します。

4 基準地価格の役割

基準地価格とは、市町村内の土地の評価の指標となる代表的な1地点の価格を言います。

- ・宅地

市町村内の最高価格地の評価額（路線価等）

- ・田、畑、山林

地勢等から見て上級の土地の評価額

固定資産税における土地の評価は市町村長が行いますが、全国的にバランスのとれた評価となるよう、総務大臣や都道府県知事が調整を行っています。

総務大臣は、指定市町村^{*1}の基準地価格及び提示平均価額^{*2}を調整することで、都道府県間の価格バランスを調整しています。

これを受けて、都道府県知事は、指定市町村以外の市町村の基準地価格及び提示平均価額を調整し、市町村間の価格バランスを調整しています。

*1 本県の指定市町村は、さいたま市（宅地）、熊谷市（田）、深谷市（畑）及び秩父市（山林）です。

*2 提示平均価額とは、市町村内の全ての土地の平均価格をいいます。

参考資料：固定資産（土地）の評価方法（P19～21）

5 埼玉県固定資産評価審議会

固定資産税（市町村税）に関して、知事が市町村間の価格バランスを調整する際などに学識経験者の意見を聞くための機関で、10名の委員で構成されています（地方税法第401条の2第1項の規定により設置）。

（主な審議事項）

- ・固定資産評価替え年度における基準地価格の調整（3年に1回、12月頃開催）
- ・土地の総評価見込額及び提示平均価額の算定（3年に1回、2月頃開催）

資料：委員名簿（P22）

○ Q & A

Q 1

基準地の評価はどのようにして行うのですか。

A 1

宅地については、令和5年1月1日を価格調査基準日とし、地価公示価格又は不動産鑑定士等による鑑定評価額の7割を目途に評価します。

なお、令和5年1月1日から同年7月1日までに地価の下落があった場合には、都道府県地価調査等を活用し、下落率を評価額に反映させることができます。

田、畑及び山林については、令和5年1月1日を価格調査基準日とし、売買実例価額等に基づいて評価します。

Q 2

基準宅地の価格が上がると市町村内の全ての宅地の評価額が上がるとは限りませんか。

A 2

宅地における基準地価格とは、市町村内の最高価格地の評価額（路線価等）をいいます。基準宅地の価格が上がれば、一般的にこれに合わせて市町村内の他の宅地の評価額も上がることが考えられます。

しかし、各筆の評価額については、それぞれの宅地の持つ固有の事情（同じ市町村内でも駅からの距離等によって需給状況が異なるなどの理由）により、必ずしも基準宅地と同様になるとは限りません。

Q 3

宅地の評価額が上がると固定資産税は高くなるのですか。

A 3

固定資産税の税額は、原則として固定資産の評価額×1.4%です。

したがって、宅地の評価額が上がれば、これに合わせて固定資産税額も上がることが考えられます。

しかし、宅地の固定資産税額の算出に当たっては、税負担の急激な上昇を緩和するための負担調整措置などが講じられており、評価額の上昇と税額は必ずしも連動しません。

第1表 令和6年度基準地価格(路線価等)(宅地)

市町村名 (◎は指定市)	変更	基準宅地			固定路線価等(円/㎡)			変動率(%)
		所在	路線(所在)の通称	用途地区	令和6年度 (R5.1.1)	令和3年度 (R2.1.1)	3年間 (A/B-1)*100	
					A	B		
1	さいたま市 ◎	大宮区桜木町2丁目	大宮駅前広場通り	高度商業Ⅱ	4,150,000	3,720,000	11.6	
2	川越市	脇田町	アトレ前通り	高度商業Ⅱ	973,000	945,000	3.0	
3	熊谷市	筑波3丁目	熊谷駅北口駅前広場	高度商業Ⅱ	218,000	224,000	▲ 2.7	
4	川口市	栄町3丁目	かわぐちキャスティ前通り	高度商業Ⅱ	1,736,000	1,645,000	5.5	
5	行田市	壱里山町	県道行田停車場線	普通商業	56,200	56,400	▲ 0.4	
6	秩父市	本町	埼玉りそな銀行秩父支店前通り	普通商業	70,700	72,100	▲ 1.9	
7	所沢市	日吉町	所沢駅西口駅前ロータリー	普通商業	889,000	882,000	0.8	
8	飯能市	仲町	県道飯能停車場線	普通商業	169,400	174,300	▲ 2.8	
9	加須市	○ 中央1丁目	県道加須停車場線	普通商業	51,500	52,800	▲ 2.5	
10	本庄市	○ 早稲田の杜1丁目	本庄早稲田駅北口広場	普通商業	91,700	87,500	4.8	
11	東松山市	箭弓町1丁目	東松山駅東口駅前通り	普通商業	121,800	121,800	0.0	
12	春日部市	中央1丁目	春日部駅西口駅前ロータリー	普通商業	315,700	317,800	▲ 0.7	
13	狭山市	祇園	狭山市駅東口駅前広場	普通商業	205,000	205,000	0.0	
14	羽生市	中央1丁目	県道羽生停車場線	普通商業	50,100	51,100	▲ 2.0	
15	鴻巣市	本町1丁目	駅前広場	普通商業	130,900	130,900	0.0	
16	深谷市	西島町2丁目	深谷駅北口駅前通り	普通商業	86,800	87,500	▲ 0.8	
17	上尾市	谷津2丁目	上尾駅西口駅前広場	普通商業	357,700	352,800	1.4	
18	草加市	高砂2丁目	草加駅東口駅前広場	普通商業	448,000	437,000	2.5	
19	越谷市	南越谷1丁目	南越谷駅南口駅前広場	普通商業	413,000	407,000	1.5	
20	蕨市	塚越1丁目	蕨駅東口駅前通り	普通商業	423,000	413,000	2.4	
21	戸田市	新曽柳原	戸田駅西口駅前ロータリー	普通商業	311,000	289,000	7.6	
22	入間市	河原町	入間市駅南口駅前通り	普通商業	176,000	179,000	▲ 1.7	
23	朝霞市	西原1丁目	北朝霞駅前ガウスビル付近	普通商業	413,000	409,000	1.0	
24	志木市	本町5丁目	丸井前通り	普通商業	515,000	508,000	1.4	
25	和光市	丸山台1丁目	和光市駅南口駅前通り	普通商業	483,000	462,000	4.5	
26	新座市	東北2丁目	志木駅南口駅前ロータリー	普通商業	550,000	540,400	1.8	
27	桶川市	若宮1丁目	桶川駅西口駅前ロータリー	普通商業	137,900	138,600	▲ 0.5	
28	久喜市	久喜中央1丁目	久喜駅西口駅前ロータリー	普通商業	153,300	154,000	▲ 0.5	
29	北本市	中央2丁目	北本駅西口駅前ロータリー	普通商業	121,100	122,500	▲ 1.1	
30	八潮市	大瀬1丁目	八潮駅北口駅前ロータリー	普通商業	261,000	258,000	1.2	
31	富士見市	ふじみ野西1丁目	ふじみ野駅西口駅前広場	普通商業	448,000	437,000	2.5	
32	三郷市	三郷1丁目	三郷駅南口駅前ロータリー	普通商業	215,000	218,000	▲ 1.4	
33	蓮田市	東5丁目	蓮田駅東口駅前広場	普通商業	140,000	140,000	0.0	
34	坂戸市	関間4丁目	若葉駅前ロータリー	普通商業	169,000	170,000	▲ 0.6	

(参考1)

鑑定評価額(円/㎡)	評価割合
令和6年度 (R5.1.1) C	(A/C)*100
5,940,000	69.9
1,390,000	70.0
312,000	69.9
2,480,000	70.0
80,300	70.0
101,000	70.0
1,270,000	70.0
242,000	70.0
73,700	69.9
131,000	70.0
174,000	70.0
451,000	70.0
293,000	70.0
71,600	70.0
187,000	70.0
124,000	70.0
511,000	70.0
640,000	70.0
590,000	70.0
605,000	69.9
445,000	69.9
252,000	69.8
590,000	70.0
736,000	70.0
690,000	70.0
786,000	70.0
197,000	70.0
219,000	70.0
173,000	70.0
374,000	69.8
641,000	69.9
308,000	69.8
200,000	70.0
242,000	69.8

(参考2)

固定路線価等(円/㎡)	下落修正率(%)
令和6年度 (R5.7.1) D	(R5.1.1) ↓ (R5.7.1) (D/A-1)*100
4,150,000	0.0
973,000	0.0
218,000	0.0
1,736,000	0.0
56,200	0.0
70,700	0.0
889,000	0.0
169,400	0.0
51,500	0.0
91,700	0.0
121,800	0.0
315,700	0.0
205,000	0.0
50,100	0.0
130,900	0.0
86,800	0.0
357,700	0.0
448,000	0.0
413,000	0.0
423,000	0.0
311,000	0.0
176,000	0.0
413,000	0.0
515,000	0.0
483,000	0.0
550,000	0.0
137,900	0.0
153,300	0.0
121,100	0.0
261,000	0.0
448,000	0.0
215,000	0.0
140,000	0.0
169,000	0.0

市町村名 (◎は指定市)	変更	基準宅地			固定路線価等(円/㎡)		変動率(%)	
		所在	路線(所在)の通称	用途地区	令和6年度 (R5.1.1)	令和3年度 (R2.1.1)	3年間 (A/B-1)*100	
					A	B		
35	幸手市		中1丁目	幸手駅東口駅前ロータリー	普通商業	57,800	58,600	▲ 1.4
36	鶴ヶ島市		富士見1丁目	若葉駅東口駅前ロータリー	普通商業	177,000	177,000	0.0
37	日高市		高麗川1丁目	高麗川停車場線	普通商業	57,600	59,700	▲ 3.5
38	吉川市		木売1丁目	吉川駅北口ロータリー	普通商業	163,800	165,900	▲ 1.3
39	ふじみ野市		上福岡1丁目	上福岡駅東口駅前広場	普通商業	337,000	331,000	1.8
40	白岡市		小久喜字相野谷	県道白岡停車場南新宿線	普通商業	99,400	99,400	0.0
41	伊奈町		寿2丁目	主要地方道上尾久喜線	併用住宅	82,600	82,600	0.0
42	三芳町		大字藤久保字俣埜	スーパーカスミ	普通商業	191,000	188,000	1.6
43	毛呂山町		中央4丁目	武州長瀬駅南口駅前広場付近	普通商業	48,700	50,500	▲ 3.6
44	越生町		越生東2丁目	越生駅東口前	普通商業	35,700	36,500	▲ 2.2
45	滑川町	○	みなみ野2丁目	森林公園南口駅前通り	併用住宅	62,300	59,700	4.4
46	嵐山町		むさし台2丁目	駅東通り	併用住宅	41,700	41,700	0.0
47	小川町		大字大塚字大塚宿	小川町駅前通り	普通商業	40,300	40,300	0.0
48	川島町		かわじま2丁目	町道3536号線	大工場地区	41,400	37,000	11.9
49	吉見町	○	大字西吉見	ベルーナ吉見倉庫	その他	24,800	23,800	4.2
50	鳩山町		楓ヶ丘2丁目	いちよう通り	普通商業	30,900	32,200	▲ 4.0
51	ときがわ町		大字玉川字唐沢	ひと市交差点付近	その他	14,700	15,600	▲ 5.8
52	横瀬町		大字横瀬字拾壹番	県道横瀬停車場線	普通住宅	28,800	29,200	▲ 1.4
53	皆野町		大字皆野字殿林	皆野駅前通り	普通商業	23,300	24,600	▲ 5.3
54	長瀬町		大字長瀬字常木	フォトハウス萩原付近	その他	20,930	21,630	▲ 3.2
55	小鹿野町	○	小鹿野字笠原	埼玉りそな銀行小鹿野支店付近	その他	20,230	21,140	▲ 4.3
56	東秩父村		大字安戸字町南	バス停天神社付近	その他	7,910	8,470	▲ 6.6
57	美里町		大字小茂田字日ノ待	香港料理 旭福楼	その他	16,400	16,500	▲ 0.6
58	神川町	○	大字元原字豊原	大興運輸(株)	その他	14,400	13,500	6.7
59	上里町		大字七本木	神保原駅南口付近	その他	38,500	38,500	0.0
60	寄居町		大字寄居字栄町	新島薬局	普通商業	29,600	29,700	▲ 0.3
61	宮代町		百間2丁目	東武動物公園停車場線	普通商業	73,500	73,500	0.0
62	杉戸町		高野台東1丁目	杉戸高野台駅東口駅前広場	普通商業	58,500	58,800	▲ 0.5
63	松伏町		松葉1丁目	ゆめみ野通り	普通商業	66,990	67,900	▲ 1.3
市平均						398,585	382,503	0.7
町村平均						44,050	43,971	▲ 0.5
県平均						269,152	258,912	0.3

(参考1)

鑑定評価額(円/㎡)	評価割合
令和6年度 (R5.1.1) C	(A/C)*100
82,600	70.0
253,000	70.0
82,400	69.9
234,000	70.0
482,000	69.9
142,000	70.0
118,000	70.0
273,000	70.0
69,700	69.9
51,000	70.0
89,100	69.9
59,700	69.8
57,600	70.0
59,200	69.9
35,500	69.9
44,200	69.9
21,100	69.7
41,200	69.9
33,300	70.0
29,900	70.0
28,900	70.0
11,300	70.0
23,500	69.8
20,700	69.6
55,000	70.0
42,300	70.0
105,000	70.0
83,600	70.0
95,700	70.0
	70.0
	69.9
	69.9

(参考2)

固定路線価等(円/㎡)	下落修正率(%)
令和6年度 (R5.7.1) D	(R5.1.1) ↓ (R5.7.1) (D/A-1)*100
57,600	▲ 0.3
177,000	0.0
57,480	▲ 0.2
163,800	0.0
337,000	0.0
99,400	0.0
82,600	0.0
191,000	0.0
48,450	▲ 0.5
35,500	▲ 0.6
62,300	0.0
41,700	0.0
40,200	▲ 0.2
41,400	0.0
24,800	0.0
30,800	▲ 0.3
14,700	0.0
28,800	0.0
23,100	▲ 0.9
20,930	0.0
20,160	▲ 0.3
7,840	▲ 0.9
16,400	0.0
14,400	0.0
38,500	0.0
29,600	0.0
73,500	0.0
58,500	0.0
66,990	0.0
	▲ 0.0
	▲ 0.2
	▲ 0.1

※「変更」欄の○は、基準宅地を変更した団体(過去の路線価等は変更後の基準宅地のもの)

※「用途地区」欄は、市街地宅地評価法の場合は用途地区(細区分)、その他の宅地評価法の場合は「その他」と表示

※「固定路線価等」欄は、市街地宅地評価法の場合は路線価、その他の宅地評価法の場合は基準宅地の適正な時価(有効数字4桁、未満切捨て)

※「変動率」欄の市平均、町村平均及び県平均は、現在の各市町村の変動率の単純平均

※「鑑定評価額」は、不動産鑑定士等による鑑定評価価格又は地価公示価格(市街地宅地評価法の場合は鑑定評価上の補正を含まない標準価格、その他の宅地評価法の場合は鑑定評価額)

第2表 令和6年度基準地価格(田)

市町村名 (◎は指定市)	変更	基準地価格(円/千㎡)		変動割合 (倍) A/B
		令和6年度 A	令和3年度 B	
1 さいたま市		103,400	103,400	1.000
2 川越市		117,100	117,100	1.000
3 熊谷市 ◎		134,100	134,100	1.000
4 川口市		99,300	99,300	1.000
5 行田市		108,600	108,600	1.000
6 秩父市		109,700	109,700	1.000
7 所沢市		77,700	77,700	1.000
8 飯能市		104,800	104,800	1.000
9 加須市		108,900	108,900	1.000
10 本庄市		118,200	118,200	1.000
11 東松山市		101,500	101,500	1.000
12 春日部市		109,100	109,100	1.000
13 狭山市		102,800	102,800	1.000
14 羽生市		106,800	106,800	1.000
15 鴻巣市		107,000	107,000	1.000
16 深谷市		115,400	115,400	1.000
17 上尾市		107,300	107,300	1.000
18 草加市		106,200	106,200	1.000
19 越谷市		101,300	101,300	1.000
20 蕨市		-	-	-
21 戸田市		-	-	-
22 入間市		83,000	83,000	1.000
23 朝霞市		74,300	74,300	1.000
24 志木市		94,100	94,100	1.000
25 和光市		92,500	92,500	1.000
26 新座市		-	-	-
27 桶川市		106,400	106,400	1.000
28 久喜市		100,300	100,300	1.000
29 北本市		106,300	106,300	1.000
30 八潮市 ○		98,600	98,600	1.000
31 富士見市		101,700	101,700	1.000
32 三郷市		101,700	101,700	1.000
33 蓮田市		104,300	104,300	1.000
34 坂戸市		109,900	109,900	1.000
35 幸手市		109,700	109,700	1.000
36 鶴ヶ島市		99,200	99,200	1.000
37 日高市		93,900	93,900	1.000
38 吉川市		103,000	103,000	1.000
39 ふじみ野市		99,200	99,200	1.000
40 白岡市		105,300	105,300	1.000
市平均		103,314	103,314	1.000

市町村名 (◎は指定市)	変更	基準地価格(円/千㎡)		変動割合 (倍) A/B
		令和6年度 A	令和3年度 B	
41 伊奈町		101,700	101,700	1.000
42 三芳町		-	-	-
43 毛呂山町		106,800	106,800	1.000
44 越生町		106,400	106,400	1.000
45 滑川町		111,900	111,900	1.000
46 嵐山町		111,900	111,900	1.000
47 小川町		117,400	117,400	1.000
48 川島町		118,500	118,500	1.000
49 吉見町		118,500	118,500	1.000
50 鳩山町		106,700	106,700	1.000
51 ときがわ町		118,000	118,000	1.000
52 横瀬町		106,400	106,400	1.000
53 皆野町		103,500	103,500	1.000
54 長瀬町		99,500	99,500	1.000
55 小鹿野町		98,950	98,950	1.000
56 東秩父村		112,800	112,800	1.000
57 美里町		118,200	118,200	1.000
58 神川町		112,600	112,600	1.000
59 上里町		115,200	115,200	1.000
60 寄居町		128,700	128,700	1.000
61 宮代町		111,400	111,400	1.000
62 杉戸町		110,200	110,200	1.000
63 松伏町		107,400	107,400	1.000
町村平均		111,030	111,030	1.000
県平均		106,191	106,191	1.000

※ 「変更」欄の○は、基準地を変更した団体(過去の基準地価格は変更後の基準地のもの)

第3表 令和6年度基準地価格(畑)

市町村名 (◎は指定市)	変更	基準地価格(円/千㎡)		変動割合 (倍) A/B
		令和6年度 A	令和3年度 B	
1 さいたま市		68,000	68,000	1.000
2 川越市		74,800	74,800	1.000
3 熊谷市		80,400	80,400	1.000
4 川口市		61,400	61,400	1.000
5 行田市		74,800	74,800	1.000
6 秩父市		77,200	77,200	1.000
7 所沢市		77,000	77,000	1.000
8 飯能市		78,800	78,800	1.000
9 加須市		68,800	68,800	1.000
10 本庄市		82,000	82,000	1.000
11 東松山市		73,700	73,700	1.000
12 春日部市		77,300	77,300	1.000
13 狭山市		78,800	78,800	1.000
14 羽生市		68,800	68,800	1.000
15 鴻巣市		67,000	67,000	1.000
16 深谷市 ◎		105,600	105,600	1.000
17 上尾市		70,800	70,800	1.000
18 草加市		72,200	72,200	1.000
19 越谷市		65,000	65,000	1.000
20 蕨市		58,100	58,100	1.000
21 戸田市 ○		58,100	58,100	1.000
22 入間市		75,700	75,700	1.000
23 朝霞市		69,900	69,900	1.000
24 志木市		63,300	63,300	1.000
25 和光市		75,700	75,700	1.000
26 新座市		86,000	86,000	1.000
27 桶川市		69,700	69,700	1.000
28 久喜市		70,000	70,000	1.000
29 北本市		65,600	65,600	1.000
30 八潮市		72,700	72,700	1.000
31 富士見市		65,200	65,200	1.000
32 三郷市		72,700	72,700	1.000
33 蓮田市		71,200	71,200	1.000
34 坂戸市		74,600	74,600	1.000
35 幸手市		71,500	71,500	1.000
36 鶴ヶ島市		75,400	75,400	1.000
37 日高市		74,300	74,300	1.000
38 吉川市		65,600	65,600	1.000
39 ふじみ野市		61,400	61,400	1.000
40 白岡市		71,500	71,500	1.000
市平均		72,265	72,265	1.000

市町村名 (◎は指定市)	変更	基準地価格(円/千㎡)		変動割合 (倍) A/B
		令和6年度 A	令和3年度 B	
41 伊奈町		69,100	69,100	1.000
42 三芳町		69,600	69,600	1.000
43 毛呂山町		66,300	66,300	1.000
44 越生町		66,800	66,800	1.000
45 滑川町		65,700	65,700	1.000
46 嵐山町		69,000	69,000	1.000
47 小川町		70,200	70,200	1.000
48 川島町		69,500	69,500	1.000
49 吉見町 ○		69,500	69,500	1.000
50 鳩山町		66,300	66,300	1.000
51 ときがわ町		66,800	66,800	1.000
52 横瀬町		68,800	68,800	1.000
53 皆野町		72,300	72,300	1.000
54 長瀬町		73,100	73,100	1.000
55 小鹿野町		77,510	77,510	1.000
56 東秩父村		71,700	71,700	1.000
57 美里町		78,500	78,500	1.000
58 神川町		78,000	78,000	1.000
59 上里町		80,300	80,300	1.000
60 寄居町		74,700	74,700	1.000
61 宮代町		72,700	72,700	1.000
62 杉戸町		76,800	76,800	1.000
63 松伏町		66,900	66,900	1.000
町村平均		71,309	71,309	1.000
県平均		71,916	71,916	1.000

※ 「変更」欄の○は、基準地を変更した団体(過去の基準地価格は変更後の基準地のもの)

第4表 令和6年度基準地価格(山林)

市町村名 (◎は指定市)	変更	基準地価格(円/千㎡)		変動割合 (倍) A/B
		令和6年度 A	令和3年度 B	
1 さいたま市		68,400	68,400	1.000
2 川越市	○	64,800	64,800	1.000
3 熊谷市		70,600	70,600	1.000
4 川口市		65,500	65,500	1.000
5 行田市		-	-	-
6 秩父市	◎	45,700	45,700	1.000
7 所沢市		71,700	71,700	1.000
8 飯能市		49,400	49,400	1.000
9 加須市		63,300	63,300	1.000
10 本庄市		48,600	48,600	1.000
11 東松山市	○	57,200	57,200	1.000
12 春日部市		71,400	71,400	1.000
13 狭山市		65,300	65,300	1.000
14 羽生市		63,300	63,300	1.000
15 鴻巣市		65,300	65,300	1.000
16 深谷市		64,600	64,600	1.000
17 上尾市	○	64,100	64,100	1.000
18 草加市		-	-	-
19 越谷市		-	-	-
20 蕨市		-	-	-
21 戸田市		-	-	-
22 入間市		69,400	69,400	1.000
23 朝霞市		66,200	66,200	1.000
24 志木市		-	-	-
25 和光市		-	-	-
26 新座市		66,300	66,300	1.000
27 桶川市		69,400	69,400	1.000
28 久喜市		58,500	58,500	1.000
29 北本市		65,300	65,300	1.000
30 八潮市		-	-	-
31 富士見市	○	61,300	61,300	1.000
32 三郷市		-	-	-
33 蓮田市	○	64,100	64,100	1.000
34 坂戸市		60,300	60,300	1.000
35 幸手市		52,600	52,600	1.000
36 鶴ヶ島市	○	66,300	66,300	1.000
37 日高市		61,500	61,500	1.000
38 吉川市	○	70,300	70,300	1.000
39 ふじみ野市		73,700	73,700	1.000
40 白岡市		59,200	59,200	1.000
市平均		63,342	63,342	1.000

市町村名 (◎は指定市)	変更	基準地価格(円/千㎡)		変動割合 (倍) A/B
		令和6年度 A	令和3年度 B	
41 伊奈町		63,700	63,700	1.000
42 三芳町		-	-	-
43 毛呂山町		60,300	60,300	1.000
44 越生町		49,700	49,700	1.000
45 滑川町		51,400	51,400	1.000
46 嵐山町		50,400	50,400	1.000
47 小川町		72,300	72,300	1.000
48 川島町		48,200	48,200	1.000
49 吉見町		46,200	46,200	1.000
50 鳩山町		45,200	45,200	1.000
51 ときがわ町		69,400	69,400	1.000
52 横瀬町		38,300	38,300	1.000
53 皆野町		37,900	37,900	1.000
54 長瀬町		34,800	34,800	1.000
55 小鹿野町		40,520	40,520	1.000
56 東秩父村	○	38,500	38,500	1.000
57 美里町		39,400	39,400	1.000
58 神川町		37,800	37,800	1.000
59 上里町	○	55,300	55,300	1.000
60 寄居町		43,200	43,200	1.000
61 宮代町		54,800	54,800	1.000
62 杉戸町		47,800	47,800	1.000
63 松伏町		63,300	63,300	1.000
町村平均		49,474	49,474	1.000
県平均		57,585	57,585	1.000

※ 「変更」欄の○は、基準地を変更した団体(過去の基準地価格は変更後の基準地のもの)

3 (1) 基準宅地の価格(路線価等)の概要

① 基準宅地の路線価等の推移(県内市町村の単純平均)

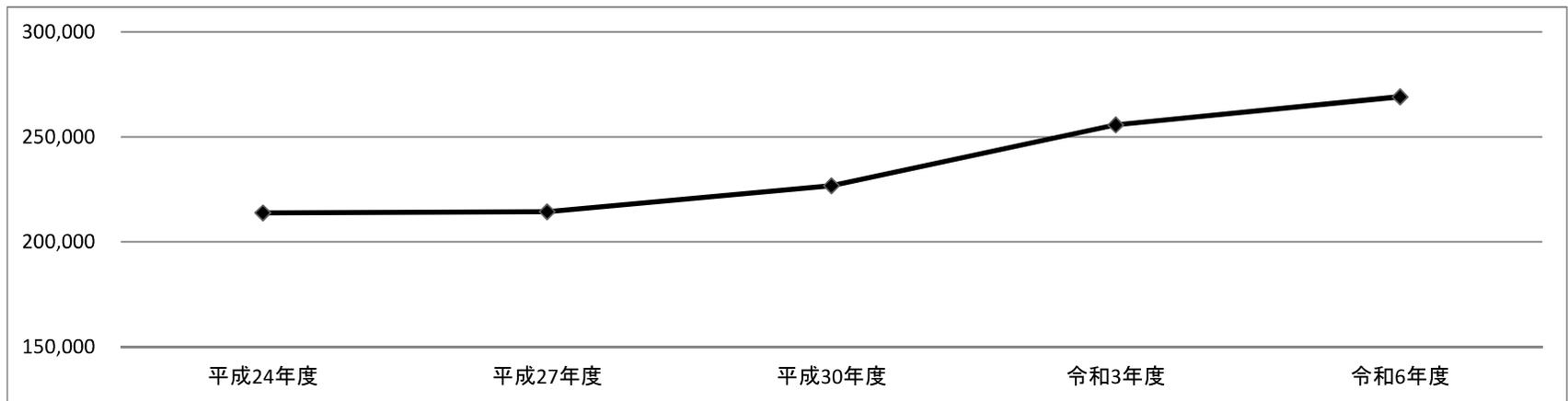
路線価等の県内市町村の単純平均した価格は、255,757円から269,152円と5.2%上昇しています。
 一方で、令和3年度から令和6年度にかけての上昇・下落の団体数については、「上昇」が22団体(17市、5町)、「変動なし」が11団体(6市、5町)、「下落」が30団体(17市、13町村)となっており、下落している団体の数が多い状況です。
 この差は、単純平均価格の計算では、路線価等の高い都市部のウェイトが大きく表れている影響と言えます。

(単位:円/㎡)

	平成24年度	平成27年度	平成30年度	令和3年度	令和6年度
埼玉県	213,779	214,288	226,786	255,757	269,152

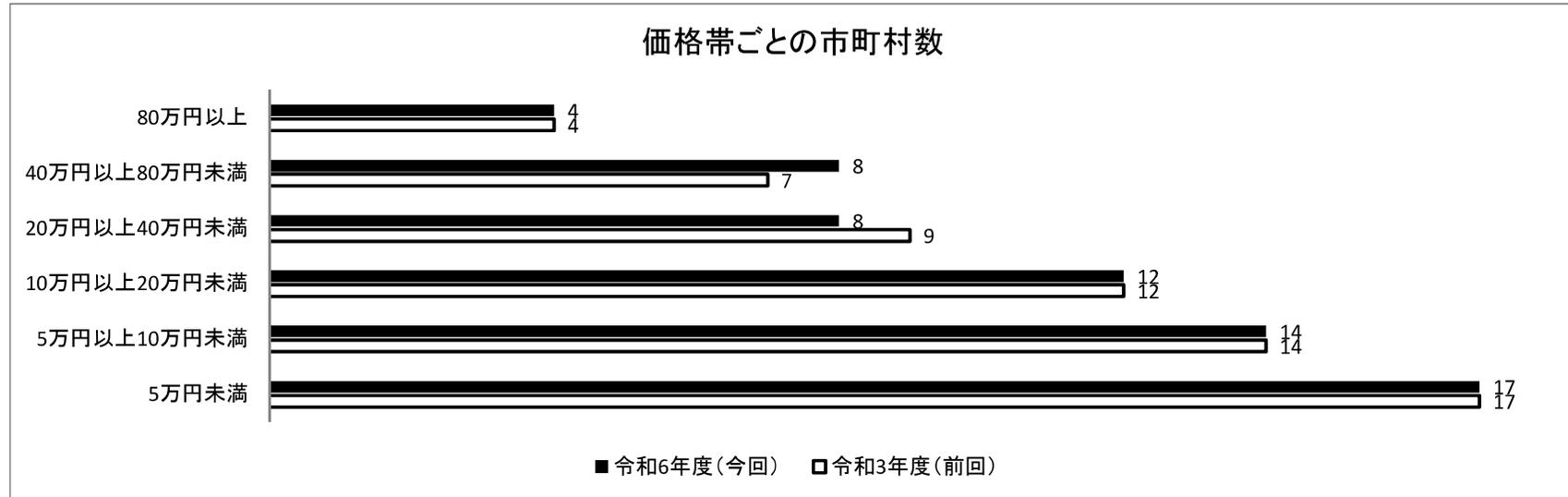
※ 令和3年度以前の数値は、各市町村の下落修正後の路線価等の平均を、令和6年度の数値は、下落修正前の路線価等の平均を取っている

※ 過去の路線価等は、現存する63市町村の当時の基準地のもの



② 基準宅地の路線価等の分布

路線価等の分布について、令和3年度と同様にさいたま市、川越市、川口市及び所沢市が80万円以上となっています。



③ 基準宅地の路線価等の平均変動率の推移(県内市町村の単純平均)

路線価等の平均変動率の推移は、県南地域を中心に価格が上昇したものの、平均変動率は0.3%の小幅な上昇にとどまっています。令和3年度と令和6年度を比較すると、市平均では+4.4%から+0.7%と、町村平均では▲2.4%から▲0.5%となっています。下落傾向が続く市町村でも下落幅は縮小したものの、依然として都市部と差がある状況となっています。

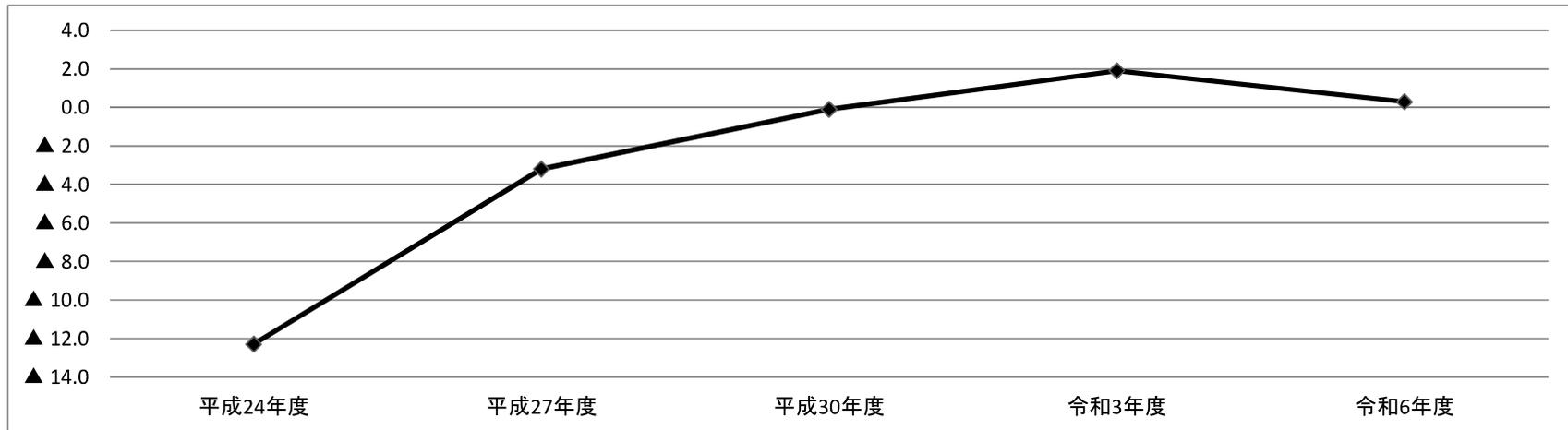
(単位: %)

	平成24年度	平成27年度	平成30年度	令和3年度	令和6年度
埼玉県	▲ 12.3	▲ 3.2	▲ 0.1	1.9	0.3

※ 令和3年度以前の数値は、各市町村の下落修正後の路線価等の平均を、令和6年度の数値は、下落修正前の路線価等の平均を取っている

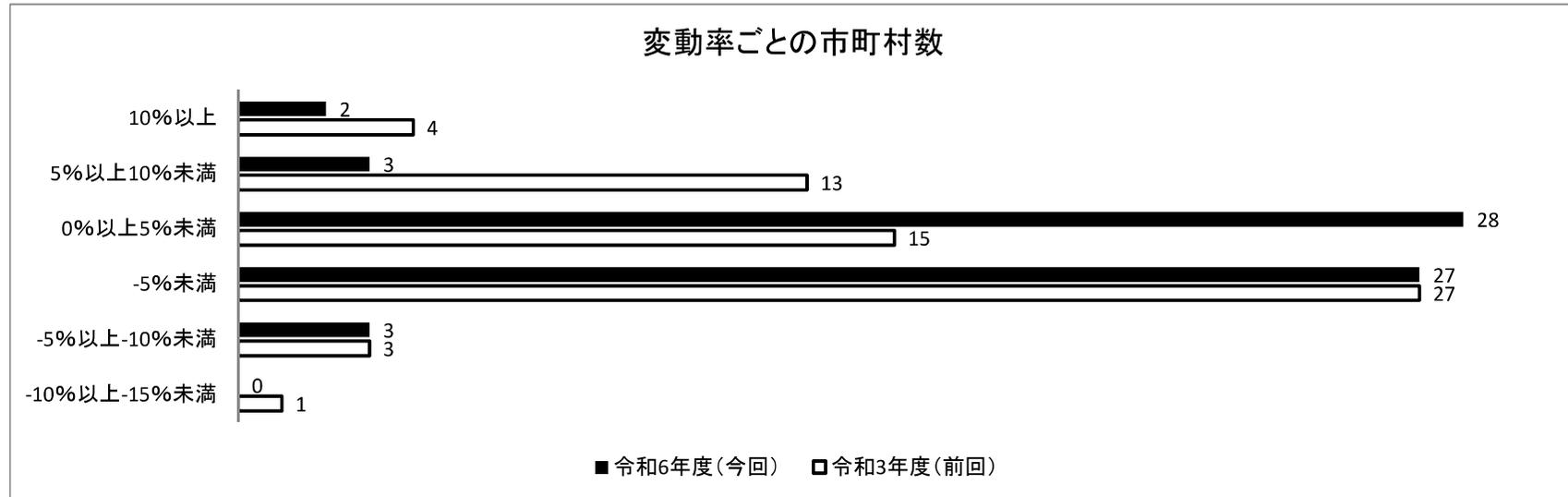
※ 過去の変動率は、現存する63市町村のもの

※ 基準地に変更があった場合、原則として変更後の地点の3年前の価格と比較している



④ 基準宅地の路線価等の変動率の分布

平均変動率の分布のグラフを見ると、前回よりも上昇団体が減少し、0%以上5%未満の団体が大幅に増加しています。都市部で上昇する一方、町村及び北部地区を中心に下落傾向となっています。



⑤ 基準宅地の路線価等の上昇状況

前回評価替えの上昇25団体から今回は22団体に減少しています。
 また前回評価替えに比べ平均変動率の上昇幅は小さく、上昇率の最も大きかったのは、川島町で11.9%となっています。

○ 上昇率の大きい順

順位	市町村名	路線の通称	路線価等(円/㎡)		変動率 (%)	参考 前回変動率
			令和6年度	令和3年度		
1	川島町	町道3536号線	41,400	37,000	11.9	0.0
2	さいたま市	大宮駅前広場通り	4,150,000	3,720,000	11.6	39.8
3	戸田市	戸田駅西口駅前ロータリー	311,000	289,000	7.6	12.5
4	神川町	大興運輸株	14,400	13,500	6.7	1.4
5	川口市	かわぐちキャスティ前通り	1,736,000	1,645,000	5.5	23.7

※ 神川町は基準宅地を変更。令和3年度路線価等は変更後の基準宅地に係る路線価等

※ 前回変動率は、令和3年度評価替えにおける変動率(下落修正実施団体については修正後の数値)

<上昇した理由>

川島町	川島IC南側の土地区画整理事業が開始予定となっており、周辺地の需要増加が見込まれるため。
さいたま市	大宮駅西口に面した商業施設が集積した地域であり、周辺での都市基盤整備が進捗しているほか、事業用地としての堅調な需要が続いている地域であるため。
戸田市	戸田駅前広場に面する駅前商業地であり、都心部への交通アクセスも良いことから、利便性が高く、収益性も高い地域であるため。また、区画整理事業施行地域で、令和3年度よりも周辺の整備が進み、利便性がより高まったため。
神川町	インターチェンジに近く、工場が集まる地域であり、需要は堅調に推移しているため。
川口市	商業集積の進んだ川口駅東口の中心商業地に位置し、駅周辺はマンションを中心に高値で取引されており、都心へのアクセスも良好なこと、周辺地の市街地再開発事業への期待もあることから価格が上昇傾向にあるため。

(参考)路線価の高い順

順位	市町村名	路線の通称	路線価等(円/㎡)		変動率(%)	参考 前回順位
			令和6年度	令和3年度		
1	さいたま市	大宮駅前広場通り	4,150,000	3,720,000	11.6	1位
2	川口市	かわぐちキャスティ前通り	1,736,000	1,645,000	5.5	2位
3	川越市	アトレ前通り	973,000	945,000	3.0	3位
4	所沢市	所沢駅西口駅前ロータリー	889,000	882,000	0.8	4位
5	新座市	志木駅南口駅前ロータリー	550,000	540,400	1.8	5位

⑥ 基準宅地の路線価等の下落状況

基準宅地の路線価等が下落している団体は、前回評価替えの31団体から今回は30団体となっています。前年度の評価替えから引き続き秩父地域を含む町村部に加え、北部地域が下落傾向にあります。
全体的な変動率は前回評価替えに比べて下落幅は小さくなっています。

○ 下落率の大きい順

順位	市町村名	路線の通称	路線価等(円/㎡)		変動率 (%)	参考 前回変動率
			令和6年度	令和3年度		
1	東秩父村	バス停天神社付近	7,910	8,470	▲ 6.6	▲ 9.8
2	ときがわ町	ひと市交差点付近	14,700	15,600	▲ 5.8	▲ 10.0
3	皆野町	皆野駅前通り	23,300	24,600	▲ 5.3	▲ 5.1
4	小鹿野町	埼玉りそな銀行小鹿野支店付近	20,230	21,140	▲ 4.3	▲ 4.8
5	鳩山町	いちょう通り	30,900	32,200	▲ 4.0	▲ 3.0

※ 小鹿野町は基準宅地を変更。令和3年度路線価等は変更後の基準宅地に係る路線価等

※ 前回変動率は、令和3年度評価替えにおける変動率(下落修正実施団体については修正後の数値)

<下落した理由>

東秩父村	人口減少に伴う宅地需要の減少及び、地域経済の減退により生活利便性の低下が顕著であるため。
ときがわ町	令和3年度評価替え時に引き続き、高齢化や人口減少に伴う土地需要の減退に加え、交通不便地であり、商業地の集客力が低下したため。
皆野町	引き続き、生産年齢人口の減少に伴う土地需要の減退に加えて、駅前の中心部既存商業地においては駐車場の確保等も難しく、また、バイパス沿いへの大規模店舗出店等の影響による顧客の流出や、後継者不足等による需要減退が継続しているため。
小鹿野町	人口減少及び高齢化により土地需要が減退し、商業地需要も低下しているため。
鳩山町	高齢化や人口減少に伴う土地需要の減少に加えて、交通不便地により、商業地の集客力が低下したため。

(参考)路線価等の低い順

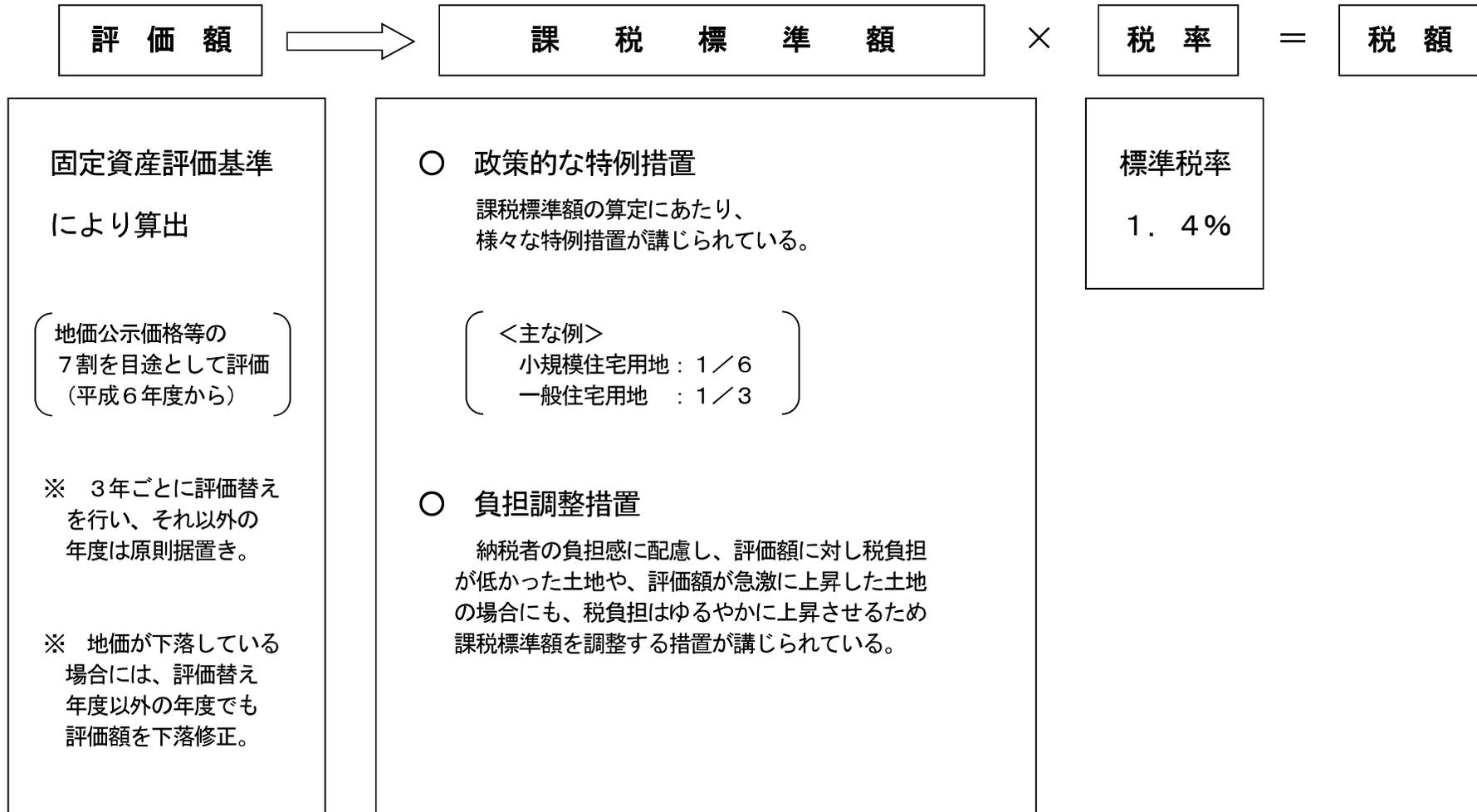
順位	市町村名	路線の通称	路線価等(円/㎡)		変動率 (%)	参考 前回順位
			令和6年度	令和3年度		
1	東秩父村	バス停天神社付近	7,910	8,470	▲ 6.6	1位
2	神川町	大興運輸(株)	14,400	13,500	6.7	2位
3	ときがわ町	ひと市交差点付近	14,700	15,600	▲ 5.8	3位
4	美里町	香港料理 旭福楼	16,400	16,500	▲ 0.6	4位
5	小鹿野町	埼玉りそな銀行小鹿野支店付近	20,230	21,140	▲ 4.3	5位

⑦ 基準宅地の路線価等の順位変動

令和3年度(R2.1.1)			令和6年度(R5.1.1)			
順位	市町村名	路線価等 (円/㎡)	順位	市町村名	路線価等 (円/㎡)	変更
1	さいたま市	3,720,000	1	さいたま市	4,150,000	
2	川口市	1,645,000	2	川口市	1,736,000	
3	川越市	945,000	3	川越市	973,000	
4	所沢市	882,000	4	所沢市	889,000	
5	新座市	540,400	5	新座市	550,000	
6	志木市	508,000	6	志木市	515,000	
7	和光市	462,000	7	和光市	483,000	
8	草加市	437,000	8	草加市	448,000	
9	富士見市	437,000	9	富士見市	448,000	
10	蕨市	413,000	10	蕨市	423,000	
11	朝霞市	409,000	11	朝霞市	413,000	
12	越谷市	407,000	12	越谷市	413,000	
13	上尾市	352,800	13	上尾市	357,700	
14	ふじみ野市	331,000	14	ふじみ野市	337,000	
15	春日部市	317,800	15	春日部市	315,700	
16	戸田市	289,000	16	戸田市	311,000	
17	八潮市	258,000	17	八潮市	261,000	
18	熊谷市	224,000	18	熊谷市	218,000	
19	三郷市	218,000	19	三郷市	215,000	
20	狭山市	205,000	20	狭山市	205,000	
21	三芳町	188,000	21	三芳町	191,000	
22	入間市	179,000	22	鶴ヶ島市	177,000	
23	鶴ヶ島市	177,000	23	入間市	176,000	
24	飯能市	174,300	24	飯能市	169,400	
25	坂戸市	170,000	25	坂戸市	169,000	
26	吉川市	165,900	26	吉川市	163,800	
27	久喜市	154,000	27	久喜市	153,300	
28	蓮田市	140,000	28	蓮田市	140,000	
29	桶川市	138,600	29	桶川市	137,900	
30	鴻巣市	130,900	30	鴻巣市	130,900	
31	北本市	122,500	31	東松山市	121,800	
32	東松山市	121,800	32	北本市	121,100	
33	白岡市	99,400	33	白岡市	99,400	
34	本庄市	87,500	34	本庄市	91,700	○
35	深谷市	87,500	35	深谷市	86,800	
36	伊奈町	82,600	36	伊奈町	82,600	
37	宮代町	73,500	37	宮代町	73,500	
38	秩父市	72,100	38	秩父市	70,700	
39	松伏町	67,900	39	松伏町	66,990	
40	日高市	59,700	40	滑川町	62,300	○
41	滑川町	59,700	41	杉戸町	58,500	
42	杉戸町	58,800	42	幸手市	57,800	
43	幸手市	58,600	43	日高市	57,600	
44	行田市	56,400	44	行田市	56,200	
45	加須市	52,800	45	加須市	51,500	○
46	羽生市	51,100	46	羽生市	50,100	○
47	毛呂山町	50,500	47	毛呂山町	48,700	
48	嵐山町	41,700	48	嵐山町	41,700	
49	小川町	40,300	49	川島町	41,400	
50	上里町	38,500	50	小川町	40,300	
51	川島町	37,000	51	上里町	38,500	
52	越生町	36,500	52	越生町	35,700	
53	鳩山町	32,200	53	鳩山町	30,900	
54	寄居町	29,700	54	寄居町	29,600	
55	横瀬町	29,200	55	横瀬町	28,800	
56	皆野町	24,600	56	吉見町	24,800	○
57	吉見町	23,800	57	皆野町	23,300	
58	長瀨町	21,630	58	長瀨町	20,930	
59	小鹿野町	21,140	59	小鹿野町	20,230	○
60	美里町	16,500	60	美里町	16,400	
61	ときがわ町	15,600	61	ときがわ町	14,700	
62	神川町	13,500	62	神川町	14,400	○
63	東秩父村	8,470	63	東秩父村	7,910	
県平均		258,912	県平均		269,152	

※ 「変更」欄の○は、基準宅地を変更した団体
 ※ 令和3年度路線価等は基準地に変更があった団体においては変更後のもの

参考 固定資産税(宅地)の税額算定の流れ



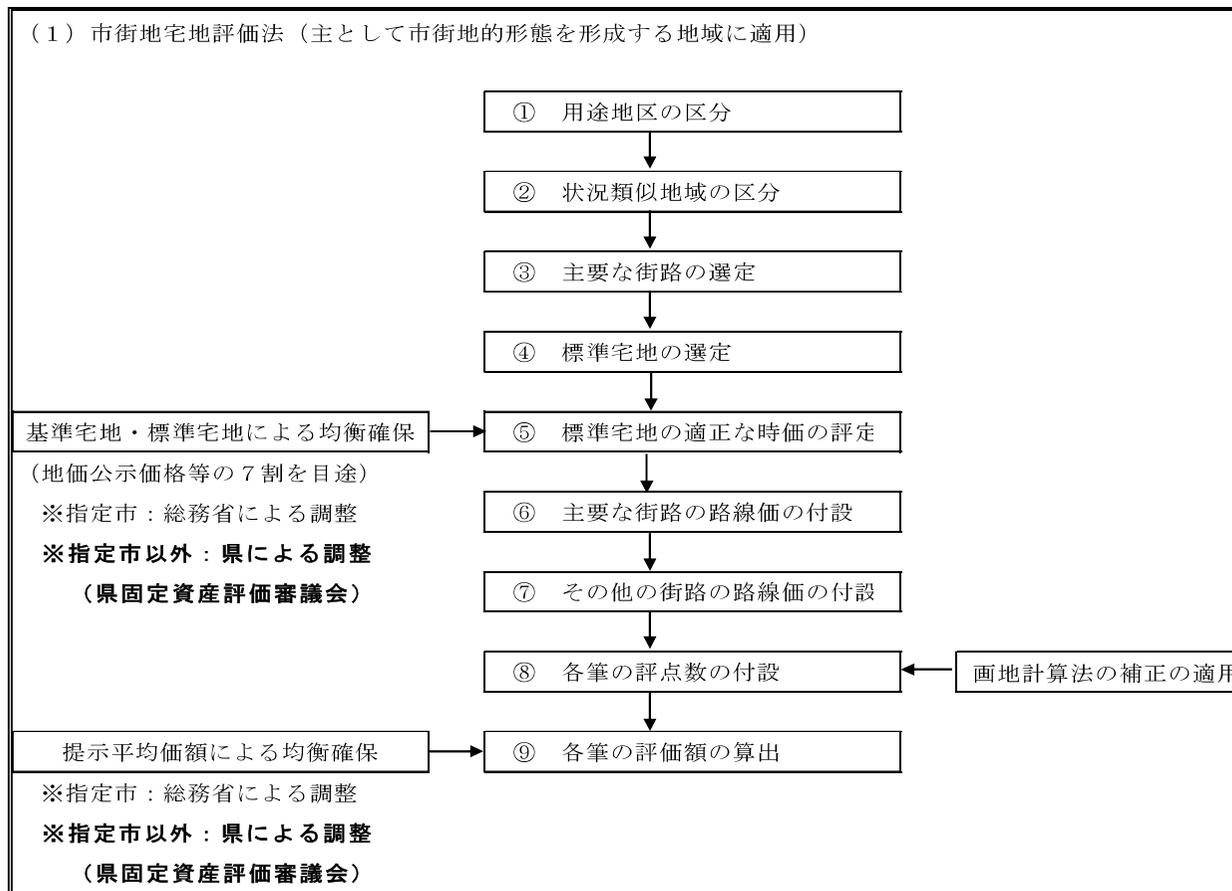
参考 固定資産(土地)の評価方法

1 宅地の評価

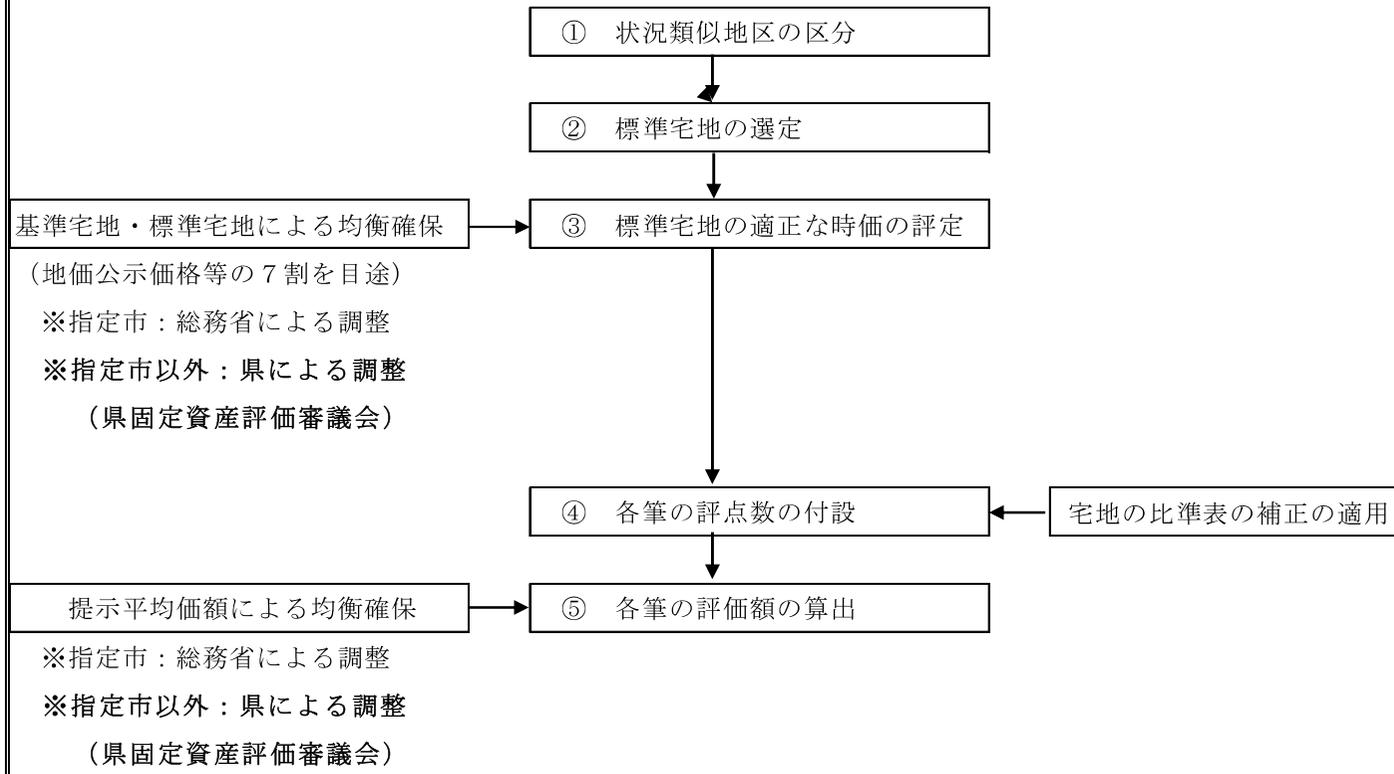
総務大臣が告示する固定資産評価基準に基づき、市町村長が評定します。

宅地については、地価公示価格・鑑定評価額の7割を目途とすることで評価の均衡化・適正化が図られています。

宅地の評価方法は、評価基準では、「市街地宅地評価法」と「その他の宅地評価法」の方法が定められていますが、いずれも標準宅地の価格を基本として、これに比準して各筆の評価を評定するという広い意味での標準地比準方式です。

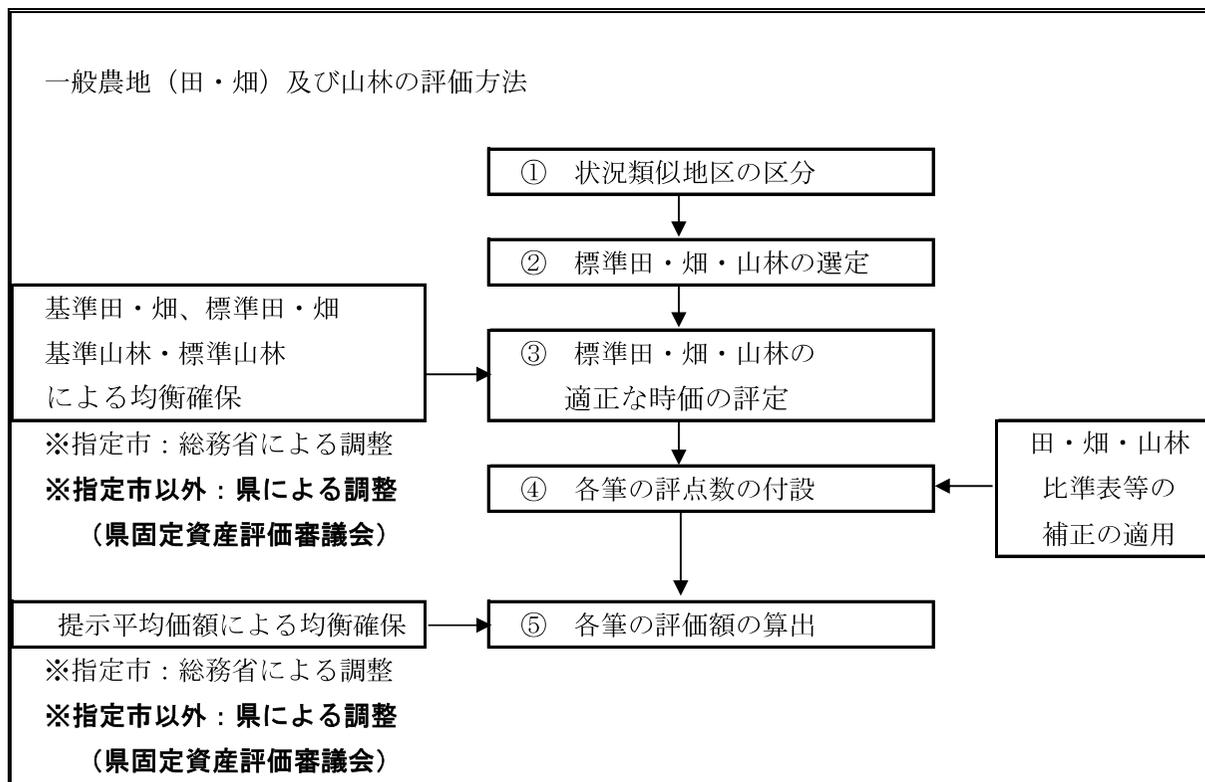


(2) その他の宅地評価法（主として市街地的形態を形成するに至らない地域に適用）



2 農地・山林の評価

総務大臣が告示する固定資産評価基準に基づき、売買実例価額に地価動向・精通者価格等を勘案しながら市町村長が評定します。これをもとに総務大臣・都道府県知事が調整を行い、評価の均衡化・適正化が図られています。



埼玉県固定資産評価審議会委員

(任期：令和4年12月21日～令和7年12月20日)

区 分	氏 名	役 職 名
国の関係機関 の職員	おおたけ やすひこ 大竹 泰彦	浦和税務署長
	あおの ゆみ 青野 由美	さいたま地方法務局 不動産登記部門 統括登記官
市町村の職員	やまざき ひとし 山崎 等	さいたま市財政局税務部 固定資産税課長
	くりはら さいこ 栗原 彩子	三芳町税務課長
学 識 経 験 者	みなみかわ しのぶ 南川 しのぶ	(一財)日本不動産研究所主任研究員
	よこた とも 横田 友	埼玉県農業委員会女性協議会会長
	しのざき えいじ 篠崎 栄司	(株)埼玉りそな銀行融資企画部長
	たかなし ともひろ 高梨 智浩	(一社)埼玉建築設計監理協会副会長
	あさだ よしえ 浅田 由江	(一社)埼玉建築士会常務理事
	こもり ひでこ 小森 秀子	埼玉県税理士協同組合常務理事 (関東信越税理士会埼玉県支部連合会)