

第5章 地価の動向

1 地価調査及び地価公示制度の概要

地価に関する公的評価制度には、国土交通省が行う地価公示と、都道府県が行う地価調査があります。

地価公示では、都市計画区域その他の土地取引が相当見込まれるものとして国土交通省令で定める区域（都市計画区域等）における標準的な土地（標準地）の1月1日時点の価格について、また、地価調査では、県内全域における標準的な土地（基準地）の7月1日時点の価格についてそれぞれ判定し、公表しています。

これらは、一般の土地の取引価格に対して指標を与えるとともに、公共用地の取得価格や国土利用計画法による土地取引規制のための基準となる価格の目安として利用されています。

【 地価調査・地価公示の対照表 】

| 事 項 | 地 価 調 査 | 地 価 公 示 |
|----------------|--|--|
| 根 拠 法 令 | 国土利用計画法施行令第9条第1項 | 地価公示法第2条第1項 |
| 調 査 時 点 | 毎年 7月 1日 | 毎年 1月 1日 |
| 周 知 方 法 | 1 9月21日県報公告（平成23年） 2 県，市町村において一般に閲覧 3 新聞発表，インターネット等 | 1 3月15日官報公示（平成23年） 2 県，市町村において一般に閲覧 3 新聞発表，インターネット等 |
| 対 象 地 域 | 茨城県全域（44市町村） | 都市計画区域等（44市町村） |
| 基（標）準地の 地点数 | 1 宅地関係（宅地見込地を含む。） 県下44市町村 593地点 2 林地 龍ヶ崎市外6市町 7地点 合計 600地点 （平成23年） | 1 宅地関係（宅地見込地を含む。） 県下44市町村 692地点 2 林地 牛久市 1地点 合計 693地点 （平成23年） |
| 標準価格の判定 | 知事が、1地点につき1人以上の不動産鑑定士に鑑定評価を求め、公示価格との秤量的検討及び学識経験者等をもって構成する地価調査委員会の意見をふまえ調整を行い、標準価格（※）を判定する。 | 国土交通省土地鑑定委員会が、1地点につき2人以上の不動産鑑定士に鑑定評価を求め審査・調整のうえ標準価格を判定する。 |
| 調 査 開 始 年 | 昭和50年 | 昭和45年 |

※ 「標準価格」とは、売り手・買い手の双方に売り急ぎや買い進みなどの特殊の事情がない取引において成立すると想定される価格であって、実際の取引価格ではない。

2 地価調査からみた地価の推移

(1) 全国の地価の推移

地価調査は昭和 50 年から始まり、現在まで継続しています。その間、昭和 61 年頃から東京都心部の商業地に端を発し、平成 2, 3 年頃に地価水準のピークを迎えた地価高騰が見られ、この時期はいわゆる「バブル期」と呼ばれています。

商業地は、東京圏が昭和 61 年頃に高騰を始め、大阪圏では 1 年遅れの昭和 62 年頃から、名古屋圏では更に 1 年遅れの昭和 63 年頃から、また、地方圏では平成元年頃から始まり、大都市から地方へと波及していきました。住宅地は、東京圏・大阪圏とも、それぞれ商業地の 1 年遅れで高騰が始まっています。

その後、平成 2, 3 年頃に地価水準はピークを迎え、昭和 51 年以降上昇を続けてきた地価は全国平均ベースでは平成 4 年に 17 年ぶりに下落に転じました。これがいわゆる「バブル崩壊」と呼ばれるもので、それ以降、地価の下落が続きました。

平成 16 年頃から三大都市圏を中心に地価の持ち直し傾向が見られ始め、平成 19 年には全国平均で商業地が 16 年ぶりに上昇、住宅地もほぼ横ばいとなりましたが、平成 20 年からは再び地価は下落基調に転じています。

【 圏域別地価の推移 】 昭和 58 年を 100 とした指数 ー 図 1 住宅地 , 図 2 商業地

図 1 住宅地

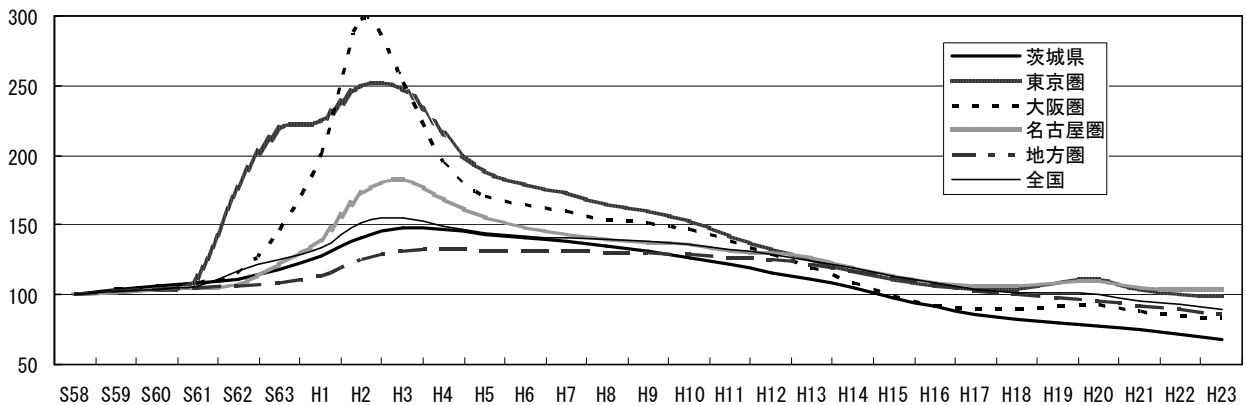
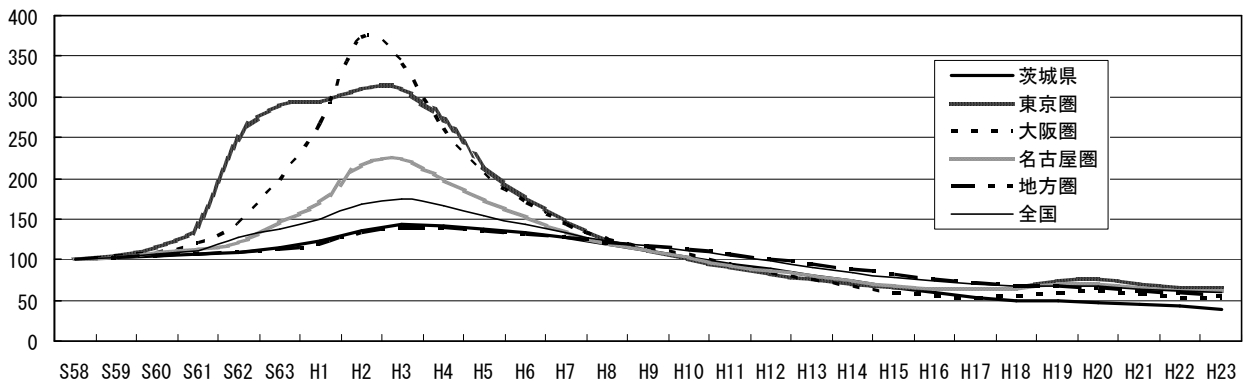


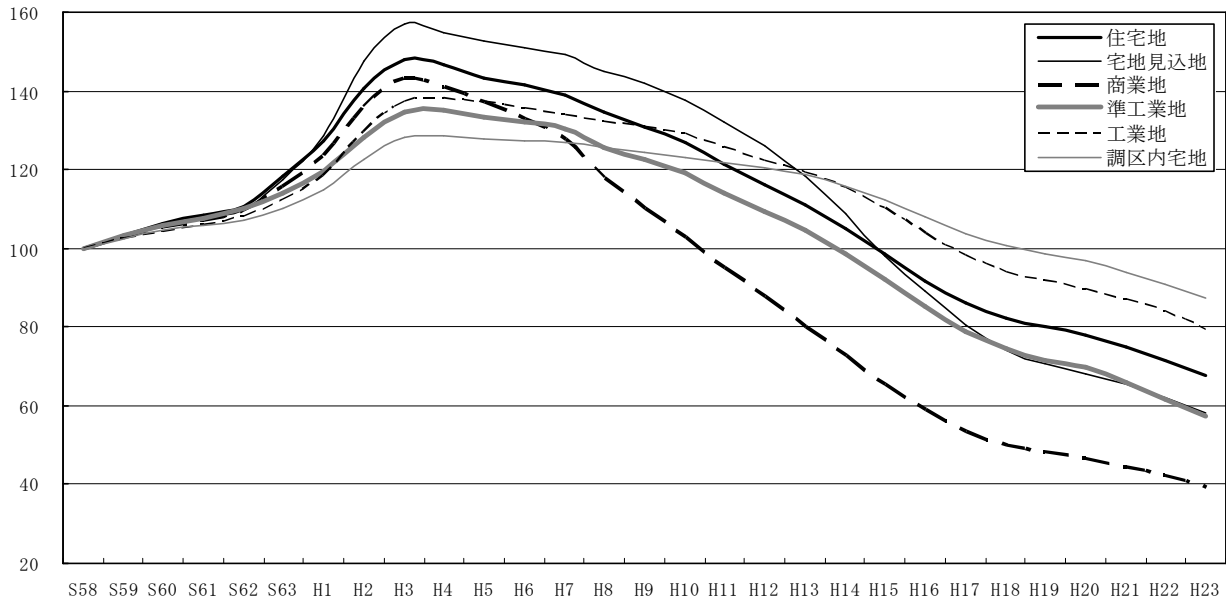
図 2 商業地



(2) 茨城県の地価の推移

茨城県では、東京圏に遅れること2年後の昭和63年頃から地価の高騰が始まり、住宅地及び商業地の地価水準は平成3年にピークを迎えました。その後平成4年に下落が始まり、平成23年まで20年連続で下落しています。また、準工業地及び工業地の地価水準のピークは平成4年となっており、翌平成5年に下落がはじまり、平成23年まで19年連続で下落しています。

【用途別地価の推移】昭和58年を100とした指数



3 平成23年地価調査結果の概要

(1) 基準地数

基準地の選定対象区域は、宅地関係では全市町村、林地では都市計画法（昭和43年法律第100号）第7条第1項の規定による市街化区域以外の区域（7市町）で、県全体の用途別の基準地数は次の表1のとおりです。

【用途別基準地数】（表1）

| | 住宅地 | 宅地見込地 | 商業地 | 準工業地 | 工業地 | 調整区域内宅地 | 林地 | 合計 |
|-----|-----|-------|-----|------|-----|---------|----|-----|
| 23年 | 390 | 10 | 97 | 16 | 15 | 65 | 7 | 600 |
| 22年 | 390 | 10 | 97 | 16 | 15 | 65 | 7 | 600 |

(2) 地価動向

表2の地域別用途別平均価格・平均変動率をみると、県全体の用途別平均変動率はすべての用途で下落し、住宅地及び商業地は20年連続の下落となりました。また、林地を除くすべての用途において3年連続で下落幅が拡大しています。

【 地域別用途別平均価格・平均変動率 】 (表 2)

(単位：円/㎡, %)

| 地域名 | 調査年 | 住宅地 | | 宅地見込地 | | 商業地 | | 準工業地 | | 工業地 | | 調区内宅地 | |
|-----|-----|----------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|----------|-----------|
| | | 平均 価格 | 平均 変動率 | 平均 価格 | 平均 変動率 | 平均 価格 | 平均 変動率 | 平均 価格 | 平均 変動率 | 平均 価格 | 平均 変動率 | 平均 価格 | 平均 変動率 |
| 県北 | H23 | 27,600 | -7.2 | 12,900 | -9.8 | 49,000 | -8.1 | 33,500 | -10.0 | 18,000 | -8.9 | 16,500 | -5.1 |
| | H22 | 30,300 | -3.8 | 14,300 | -7.7 | 53,300 | -5.9 | 37,200 | -6.7 | 19,600 | -6.5 | 17,400 | -1.9 |
| 県央 | H23 | 40,400 | -5.3 | 14,600 | -7.0 | 74,100 | -6.4 | 36,600 | -7.3 | 19,400 | -4.7 | 16,100 | -2.5 |
| | H22 | 42,600 | -4.9 | 15,700 | -7.0 | 79,000 | -5.2 | 39,200 | -6.9 | 20,300 | -4.5 | 16,600 | -1.7 |
| 鹿行 | H23 | 18,000 | -8.3 | - | - | 26,700 | -8.2 | 20,300 | -7.8 | 17,700 | -6.2 | 12,300 | -6.5 |
| | H22 | 19,500 | -6.6 | - | - | 29,000 | -5.8 | 21,900 | -5.8 | 19,600 | -2.7 | 13,200 | -5.8 |
| 県南 | H23 | 41,200 | -4.4 | 13,600 | -6.9 | 77,700 | -5.4 | 29,700 | -5.5 | 23,700 | -4.1 | 16,300 | -4.9 |
| | H22 | 42,800 | -4.1 | 14,500 | -5.6 | 76,400 | -4.7 | 31,400 | -5.4 | 25,700 | -3.9 | 17,100 | -4.7 |
| 県西 | H23 | 30,300 | -4.4 | 14,900 | -3.7 | 47,100 | -6.2 | 39,800 | -6.8 | 22,500 | -2.1 | 11,000 | -2.3 |
| | H22 | 31,600 | -3.7 | 15,400 | -2.8 | 49,700 | -4.7 | 42,700 | -5.1 | 23,000 | -1.5 | 11,300 | -1.6 |
| 県計 | H23 | 34,900 | -5.4 | 14,200 | -5.9 | 61,200 | -6.5 | 28,600 | -7.4 | 20,500 | -5.3 | 14,400 | -3.9 |
| | H22 | 36,700 | -4.4 | 15,100 | -5.0 | 63,700 | -5.1 | 30,700 | -6.0 | 21,600 | -3.5 | 15,000 | -3.3 |

注 平均変動率=用途ごとの継続基準地の変動率の合計÷当該用途の継続基準地数

(3) 地価水準

県全体及び地域別の用途別平均価格(表2)をみると、東京への通勤圏となっている県南地域及び県都水戸市がある県央地域は価格水準が高く、多くの用途で県平均価格を上回っているのに対し、県北・鹿行・県西地域においては、一部用途を除き県平均価格を下回っています。