

平成28年地価公示結果（茨城県内）の概要

地価公示制度

地価公示法（昭和44年法律第49号）第2条第1項の規定により、国土交通省土地鑑定委員会が、毎年1月1日を基準日とし、都市計画区域などの選定対象区域における標準地（調査地点）の単位面積あたりの正常価格を判定し、同法第6条の規定により公示する制度。

この価格は、一般の土地取引の際の指標、公共用地の取得及び国土利用計画法による土地取引規制のための基準価格等の算定基礎とされており、適正な地価の形成を図ることを目的としている。

1 標準地（調査地点）数

標準地の選定対象区域は、都市計画法第4条第2項に規定する都市計画区域など（県内全市町村）である。県全体の用途別の標準地数は、次のとおりである。

【用途別標準地数】

（単位：地点）

用途 年	住宅地 (a)+(b)	(注1)		商業地	工業地	合計
		市街化 区域等 (a) (注2)	市街化 調整区域 (b)			
28年	528	(436)	(92)	127	20	675
うち継続	505	(415)	(90)	122	18	645
うち選定替	0	(0)	(0)	1	1	2
うち新規	23	(21)	(2)	4	1	28
27年	505	(415)	(90)	123	19	647

(注1) 平成25年に用途区分が改正され、「市街化区域等」と「市街化調整区域」を統合し、「住宅地」としたため、カッコ書きは参考値である。

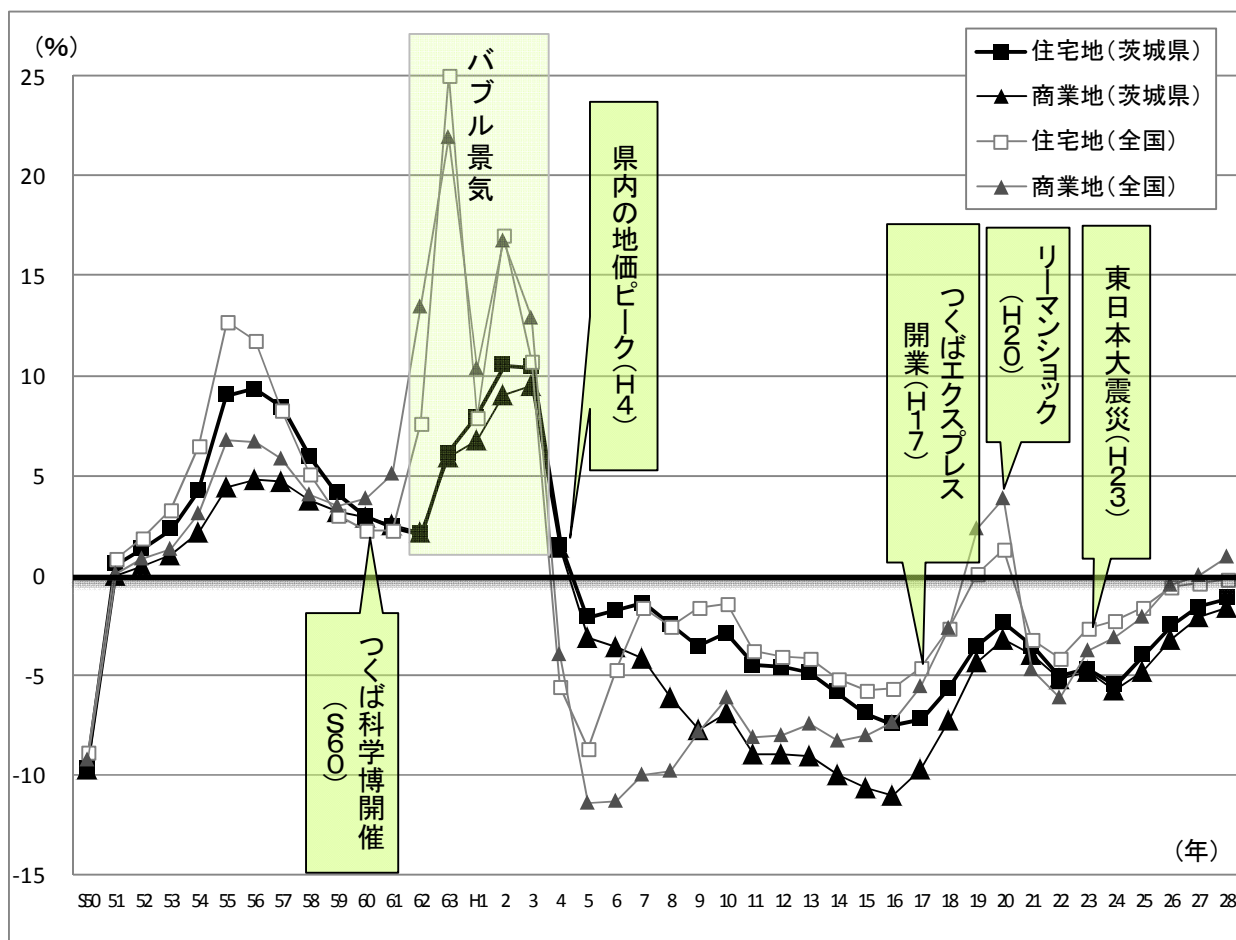
(注2) 「市街化区域等」とは、「市街化区域」のほか「非線引きの都市計画区域」を含めた区域である。

2 平成28年地価公示における結果（茨城県内）の概要

(1) 県全体の地価動向

住宅地及び商業地の平均変動率の推移は、次の【図表1】のとおりであり、用途別の平均変動率及び平均価格の推移は、次ページ【図表2】のとおりである。

【図表1】住宅地及び商業地の平均変動率（注1）の推移（昭和50年以降）



(注1) 「平均変動率」とは、用途ごとの継続標準地の変動率の合計を当該用途の継続標準地数で除して求めたものである（以下同じ）。

(注2) この表は、地価公示が始まった昭和49年の翌年の昭和50年以降の平均変動率の推移を表したものである。

【図表 2】用途別の平均変動率及び平均価格（注 1）の推移

（単位：％，円／㎡）

用途 年	用途別					全用途
	住宅地 (注 2)	市街化区域等 (注 3)	市街化 調整区域	商業地	工業地	
28年	▲ 1.2 30,800	(▲ 1.2) 34,600	(▲ 1.5) 13,200	▲ 1.6 55,900	▲ 1.6 20,900	▲ 1.3 35,300
27年	▲ 1.6 31,100	(▲ 1.6) 34,900	(▲ 1.9) 13,400	▲ 2.1 56,800	▲ 2.1 21,400	▲ 1.7 35,700
26年	▲ 2.5 31,400	(▲ 2.4) 35,300	(▲ 2.8) 13,400	▲ 3.2 57,900	▲ 2.9 21,900	▲ 2.6 36,200
25年	▲ 4.0 32,100	(▲ 4.0) 35,900	(▲ 3.8) 13,900	▲ 4.8 59,100	▲ 4.2 22,200	▲ 4.2 36,700
24年	(▲ 5.3) 32,900	▲ 5.6 36,900	▲ 4.1 14,500	▲ 5.8 62,900	▲ 5.3 26,100	▲ 5.4 37,600
23年	(▲ 4.5) 34,700	▲ 4.7 38,900	▲ 3.7 15,100	▲ 4.8 66,600	▲ 4.4 27,700	▲ 4.6 39,600

(注 1) 「平均価格」とは、用途ごとのすべての標準地の価格の合計を当該用途の標準地数で除して求めたものである。

(注 2) 平成25年に用途区分が改正され、「市街化区域等」と「市街化調整区域」を統合し、「住宅地」としたため、カッコ書きは参考値である。

(注 3) 「市街化区域等」とは、「市街化区域」のほか「非線引きの都市計画区域」を含めた区域である。

(注 4) 平均変動率の下線（例 ▲1.2）は前年と比べて下落幅が縮小したことを示す。

○ 県全体の地価動向の概要

① 県内地価については、昨年と比べて、住宅地、商業地及び工業地のすべての用途において下落（住宅地及び商業地は平成5年から24年連続の下落）したものの、その下落幅はすべての用途で縮小となった。

なお、下落幅の縮小は、4年連続である。

② 昨年に続き地価の上昇している地点が見られ、住宅地29地点、商業地2地点の計31地点が上昇した（前年比9地点増加）。

また、住宅地44地点、商業地15地点、工業地1地点の計60地点が横ばいとなった（前年比15地点増加）。

○ 県全体の地価動向の要因

住宅地及び商業地における価格の平均変動率の下落幅が縮小した主な要因は、緩やかな景気回復が継続する中、低金利及び住宅ローン減税等の施策による住宅需要の下支え等により土地需要が高まったことに加え、長期間にわたる地価下落により一部地域において底値感が出てきていることによる。