

# 平成29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、都市計画区域等における標準地（調査地点）の単位面積当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であり、適正な地価の形成を図ることを目的としている。

なお、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等（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)	市街化区域等		宅地 見込地	商業地	工業地	林地	合計
		(a)	(b)					
29年	533	(441)	(92)	3	128	22	1	687
うち継続	525	(434)	(91)	0	124	20	0	669
うち選定替	3	(2)	(1)	0	3	0	0	6
うち新規	5	(5)	(0)	3	1	2	1	12
28年	528	(436)	(92)	0	127	20	0	675

（注1）平成25年に用途区分が改正され、「住宅地」の「市街化区域等」と「市街化調整区域」が統合されたため、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。

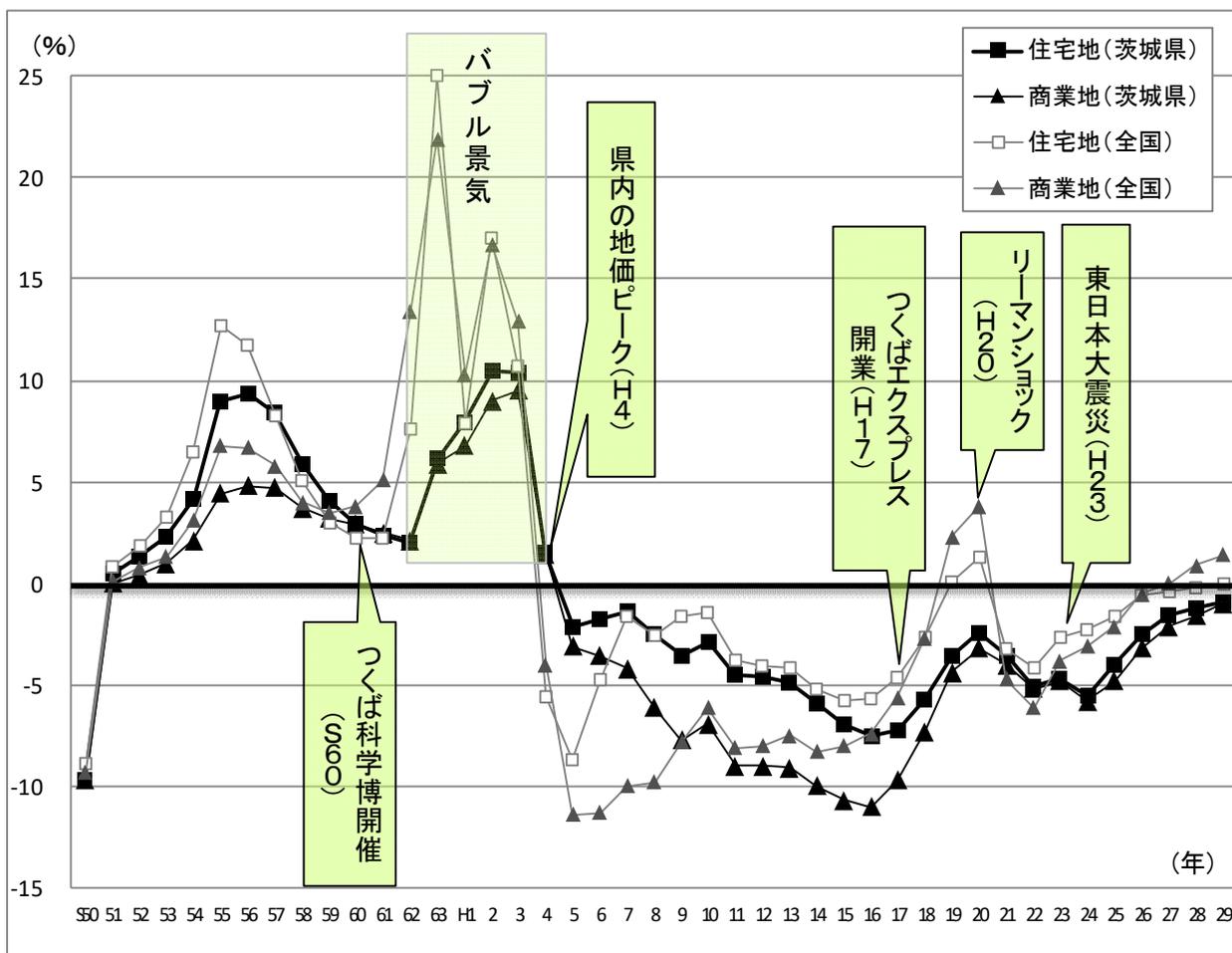
（注3）「宅地見込地」及び「林地」の標準地については、平成26年地価公示に廃止されたが、今回の地価公示から復活した。

## 2 平成29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（注1）及び平均価格（注2）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（小数点第2位を四捨五入）。

(注2) 「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（10の位を四捨五入）。

(注3) この表は、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の推移

(単位：％，円／㎡)

	用途別						全用途 (注4)	林地 (注3)
	住宅地 (注1)	市街化区域等 (注2)	市街化 調整区域	宅地見込地 (注3)	商業地	工業地		
29年	▲ 0.9 31,000	▲ 0.8 (34,700)	▲ 1.2 (13,000)	- 11,300	▲ 1.0 55,600	▲ 1.1 20,700	▲ 0.9 35,200	- 3,000
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)	▲ 5.4 13,000	▲ 4.8 59,100	▲ 4.2 22,200	▲ 4.2 36,700	▲ 5.7 4,100
24年	▲ 5.3 (32,900)	▲ 5.6 36,900	▲ 4.1 14,500	▲ 6.2 13,700	▲ 5.8 62,900	▲ 5.3 26,100	▲ 5.4 37,600	▲ 5.2 4,350

(注1) 平成25年に用途区分が改正され、「住宅地」の「市街化区域等」と「市街化調整区域」が統合されたため、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。

(注3) 「宅地見込地」及び「林地」の標準地については、平成26年地価公示に廃止されたが、今回の地価公示から復活した。

(注4) 「全用途」の平均変動率及び平均価格に「林地」は含まない。

(注5) 平均変動率の下線(例 ▲0.9)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

- 県内地価の平均変動率の動向については、昨年と比べて、住宅地、商業地及び工業地において下落(住宅地及び商業地は平成5年から25年連続の下落)したものの、その下落幅はいずれも5年連続で縮小となった。
- 昨年に続き地価の上昇している地点が見られ、住宅地17地点、商業地3地点、工業地1地点の計21地点が上昇した(前年比10地点減少)。  
また、住宅地87地点、商業地22地点、工業地2地点の計111地点が横ばいとなった(前年比51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底値感が出てきている地域が拡大したことによる。