

平成30年地価公示結果（茨城県内）の概要

地価公示制度

国土交通省土地鑑定委員会が、地価公示法第2条第1項の規定に基づき、毎年1月1日を基準日として、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条の規定に基づき公示する制度である。

同制度は、適正な地価の形成を図ることを目的としており、公表された価格は、一般土地取引価格の指標となるほか、公共用地取得価格及び国土利用計画法に基づく土地取引規制に係る基準価格等の算定基礎として活用されている。

1 標準地（調査地点）数

県全体の標準地数は、昨年と同じ687地点であり、用途別の内訳は、下表のとおりである。

なお、687地点のうち、昨年公示からの継続は686地点、選定替（変更）は1地点となっている。

【用途別標準地数】

（単位：地点）

用途 年	住宅地 (a)+(b)		宅地 見込地	商業地	工業地	林地	合計	
	市街化 区域等 (a)	市街化 調整区域 (b)						
30年	533	441	92	3	128	22	1	687
うち継続	532	440	92	3	128	22	1	686
うち選定替	1	1	—	—	—	—	—	1
うち新規	—	—	—	—	—	—	—	—
29年	533	441	92	3	128	22	1	687

（注1） 「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。

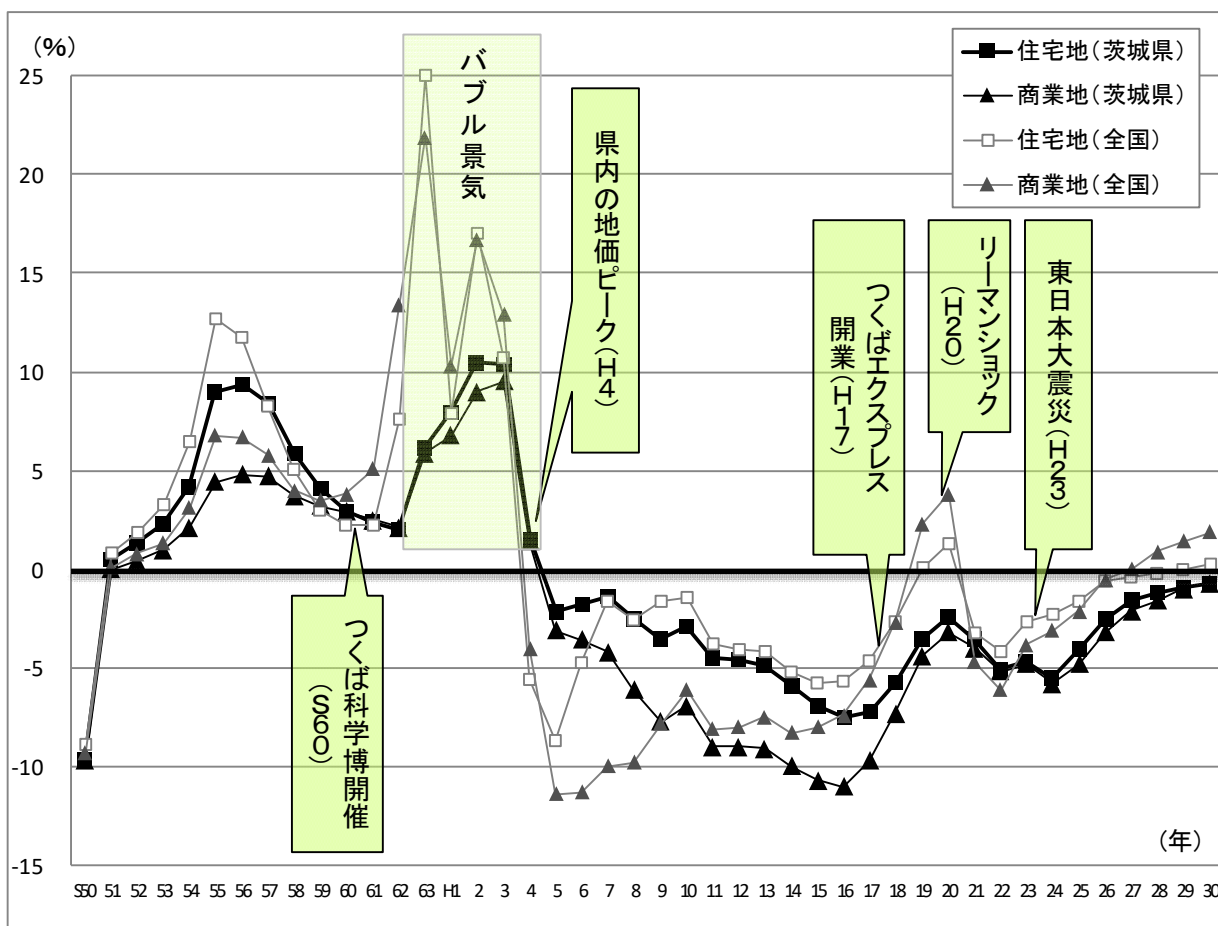
（注2） 「宅地見込地」及び「林地」の標準地については、平成26年地価公示で廃止されたが、平成29年地価公示から復活した。

2 平成30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

県全体の住宅地及び商業地の平均変動率（注1）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（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対前年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、用途ごとの全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年以降の住宅地及び商業地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3)	林地 (注2)
	住宅地	市街化区域等 (注1)	市街化 調整区域	宅地見込地 (注2)	商業地	工業地		
30年	▲ 0.7 30,900	▲ 0.6 34,600	▲ 1.0 12,900	▲ 0.9 11,200	▲ 0.7 55,400	0.6 20,900	▲ 0.6 35,000	▲ 1.0 2,970
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	- -

(注1) 「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2) 「宅地見込地」及び「林地」の標準地については、平成26年地価公示で廃止されたが、平成29年地価公示から復活した。

(注3) 全用途の平均変動率及び平均価格に、林地は含まない。

(注4) 平均変動率の下線(例 ▲0.7)は、前年と比べて下落幅が縮小するか、下落から上昇に転じたことを示す。

(注5) 前年比で平均変動率が下落しているにも関わらず、平均価格が上昇又は横ばいであるのは、新設地点の価格が前年の平均価格を上回っていること、選定替(変更)地点の価格が前年の地点の価格を上回っていること、平均変動率及び平均価格の算出方法等による。

ア 県全体の用途別の地価動向の概要 (表紙の枠内文章を再掲)

- ・ 県内地価の平均変動率の動向については、昨年と比べて、住宅地及び商業地において下落(平成5年から26年連続の下落)したものの、その下落幅はいずれも6年連続で縮小となった。
工業地においては、平成5年以来25年ぶりに上昇へと移行した。
- ・ 昨年に続き、地価の上昇している地点が見られ、住宅地26地点、商業地6地点、工業地6地点の計38地点が上昇した(前年比17地点増加)。
また、住宅地114地点、商業地29地点、工業地5地点の計148地点が横ばいとなった(前年比37地点増加)。

イ 県全体の用途別の地価動向の要因

- ・ 住宅地及び商業地における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効果により、住環境や一部の交通利便性に優れた地域等において土地需要が高まっていることに加え、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。
- ・ 工業地における平均変動率が下落から上昇へと移行した主な要因は、首都圏中央連絡自動車道(以下「圏央道」という。)の県内区間全線開通等により交通利便性が飛躍的に向上し、圏央道沿線地域において工業地需要が高まっていることに加え、都心及びその近接地域と比べて割安感のある県南地域においても工業地需要が高まっていることによる。