

■平成16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（18市町村）である。

県全体の用途別の基準地数は次のとおりであり、また、各市町村における用途別の基準地数は第1表のとおり。

【用途別基準地数】

	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
16年	423	17	100	23	15	115	18	711
15年	423	17	100	23	15	115	18	711

2 地価動向及び地価水準

(1) 用途別

- ① 県全体の用途別の平均変動率及び平均価格は次のとおり。
- ② 用途別の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13年連続の下落となった。
- ③ 平成15年と比較し、宅地見込地を除くすべての用途で下落幅が拡大した。

なお、平均変動率とは、用途ごとの継続基準地変動率の合計を当該用途の継続基準地数で除して求めたものである（以下同じ）。

【用途別平均変動率及び平均価格】

（単位：％，円／㎡，林地のみ円／10a）

	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
16年	▲ 6.8 45,400	▲ 9.2 22,400	▲10.2 82,600	▲ 7.6 40,500	▲ 5.5 26,800	▲ 3.7 17,900	▲12.0 1,028,300
15年	▲ 6.2 49,100	▲ 9.7 24,700	▲10.1 93,600	▲ 6.5 43,800	▲ 4.8 28,500	▲ 3.2 18,800	▲ 5.8 1,283,900

※基準地の新設・廃止・選定替があるため、平均価格の変動と平均変動率とは必ずしも一致しない。

(2) 基準地別

住宅地及び商業地に係る継続基準地の地価動向は次のとおり。

【動向別地点数及び構成比】

（左：地点数，右：構成比）

		継続 地点数	地価が上昇	地価が横ばい	地価が下落
住宅地	16年	419	0	3 (0.7%)	416 (99.3%)
	15年	416	0	6 (1.4%)	410 (98.6%)
商業地	16年	96	0	0 (0.0%)	96 (100.0%)
	15年	97	0	0 (0.0%)	97 (100.0%)

※基準地の新設・廃止・選定替があるため、1の用途別基準地数と本表における継続基準地数とは一致しない。

(3) 市町村別（第2表関係）

住宅地及び商業地に係る市町村別の地価動向（用途別平均変動率）は次のとおり。

なお、各用途に係る市町村別平均変動率及び平均価格は第2表のとおり。

【動向別市町村数及び構成比】

（左：市町村数，右：構成比）

		継続地点のある市町村数	地価が上昇	地価が横ばい	地価が下落
住宅地	16年	83	0	0 (0.0%)	83 (100.0%)
	15年	83	0	1 (1.2%)	82 (98.8%)
商業地	16年	54	0	0 (0.0%)	54 (100.0%)
	15年	53	0	0 (0.0%)	53 (100.0%)

(4) 地域別（第3表関係）

① 県北地域

当地域は、工業集積度の高い日立市やひたちなか市などの地域と、山間部の農業や林業を主産業とする地域に分けられる。価格水準は、住宅地は県平均と同額、宅地見込地、準工業地及び工業地は県平均を上回っている。

平均変動率は、工業地を除くすべての用途で県平均の下落率を下回っており、下落率が低い傾向にある。

② 県央地域

本県の行政・文化・経済の中心である水戸市を含む当地域の価格水準は、工業地を除くすべての用途で県平均を上回っており、住宅地、宅地見込地、商業地及び準工業地は5地域のうち最も高い水準にある。

平均変動率は、宅地見込地及び商業地を除くすべての用途で県平均の下落率を下回っており、特に、住宅地は5地域のうち最も下落率が低い。

③ 鹿行地域

当地域は、比較的価格水準が高い鹿島臨海工業地帯（鹿嶋市，神栖町，波崎町）と、その他の農村地域に分けられ、大部分は農業を主産業とする地域であるため、価格水準は、調整区域内宅地以外は5地域のうち最も低い。

平均変動率は、住宅地，準工業地及び調整区域内宅地では県平均の下落率を上回っている。

④ 県南地域

東京から50km圏内に位置し、都内への通勤圏としての性格を持つ当地域の価格水準は高く、すべての用途で県平均を上回っている。特に、工業地及び調整区域内宅地は5地域のうち最も高い水準にある。

平均変動率は、工業地を除くすべての用途で5地域のうち最も高い下落率となっている。

⑤ 県西地域

東京圏に位置する地域（水海道市、岩井市、五霞町、猿島町、境町）と従来からの近郊農業地帯に分かれる当地域の価格水準は、工業地を除くすべての用途で県平均を下回っている。

平均変動率は、工業地を除くすべての用途で県平均の下落率を下回っているが、工業地については5地域のうち最も高い下落率となっている。

<参考> 地域の区分

地域区分	市 町 村 名
県北地域 (17市町村)	日立市、常陸太田市、高萩市、北茨城市、ひたちなか市、東海村、那珂町、瓜連町、大宮町、山方町、美和村、緒川村、金砂郷町、水府村、里美村、太子町、十王町
県央地域 (14市町村)	水戸市、笠間市、茨城町、小川町、美野里町、内原町、常北町、桂村、御前山村、大洗町、友部町、岩間町、七会村、岩瀬町
鹿行地域 (10市町村)	鹿嶋市、潮来市、旭村、銚田町、大洋村、神栖町、波崎町、麻生町、北浦町、玉造町
県南地域 (23市町村)	土浦市、石岡市、龍ヶ崎市、取手市、牛久市、つくば市、守谷市、江戸崎町、美浦村、阿見町、新利根町、河内町、桜川村、東町、霞ヶ浦町、玉里村、八郷町、千代田町、新治村、伊奈町、谷和原村、藤代町、利根町
県西地域 (19市町村)	古河市、下館市、結城市、下妻市、水海道市、岩井市、関城町、明野町、真壁町、大和村、協和町、八千代町、千代川村、石下町、総和町、五霞町、三和町、猿島町、境町

(5) 東京圏（第5表関係）

平均価格・平均変動率（マイナス）とも、商業地の平均価格及び工業地の下落率を除き全ての用途で県平均を上回っている。

特に、住宅地の下落率は▲8.0%と、県平均（▲6.8%）に比べ下落率が高くなっている。

なお、東京圏とは、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域をいい、本県では近郊整備地帯の次の13市町村である。

東京圏の市町村：龍ヶ崎市、水海道市、取手市、岩井市、牛久市、守谷市
伊奈町、谷和原村、五霞町、猿島町、境町、藤代町、利根町

3 基準地の価格・変動率順位

(1) 価格順位（第6表関係）

① 住宅地

「つくば-11（竹園）」の136,000円を筆頭に、つくば市6地点、水戸市4地点と、上位10位を両市の基準地が占めている。（昨年：つくば市6地点、水戸市4地点）

② 商業地

「水戸5-8（宮町2丁目）」の270,000円を筆頭に、水戸市が4地点、土浦市及び取手市が2地点、古河市・つくば市・ひたちなか市が各1地点で上位10位（11地点）を占めている。

（昨年：水戸市3地点、土浦市・古河市各2地点、取手市・つくば市・ひたちなか市各1地点）

(2) マイナス変動率順位 (第7表関係)

① 住宅地

「土浦-23 (大字右粍)」の▲14.9%を筆頭に、県南地域が8地点、鹿行地域が2地点で上位9位(10地点)までを占め、このうち土浦市の基準地が5地点を占めている。

② 商業地

「水戸5-8 (宮町2丁目)」の▲19.6%を筆頭に、土浦市6地点、水戸市2地点、古河市・石岡市が各1地点で上位9位(10地点)までを占めている。

4 市町村別平均価格・平均変動率順位 (第8表関係)

(1) 住宅地

① 平均価格

水戸市の83,000円を筆頭に、9位までは昨年と大きな変動はないが、昨年10位の土浦市が順位を下げ、代わって大洗町が10位に入っている。

② 平均変動率 (マイナス)

利根町の▲13.6%を筆頭に、県南地域の市町村が上位10位までのうち6市町村を占めている。また、上位10位までのうち郡部が7町村を占めている

(2) 商業地

① 平均価格

取手市の165,500円を筆頭に、順位に若干の変動はあるものの、昨年と同じ市町村が10位までを占めている。

② 平均変動率 (マイナス)

石岡市の▲18.3%を筆頭に、県南地域の市町村が上位10位までのうち5市町を占めている。また、上位10位までのうち市部が6市を占めている。

第1表 市町村別用途別基準地数

市町村名	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	計
日立市	30	1	6	2	1	1		41
常陸太田市	4		1			2		7
高萩市	3		1	1				5
北茨城市	2		1		1		1	5
ひたちなか市	25	1	6	2	1	4		39
東海村	4		1			1		6
那珂町	4		2			3		9
瓜連町	2					1		3
大宮町	3		1		1		1	6
山方町	3		1				1	5
美和村	3						1	4
緒川村	3							3
金砂郷町	3							3
水府村	3							3
里美村	3						1	4
大子町	3		1				1	5
十王町	2		1			1		4
県北計	100	2	22	5	4	13	6	152
水戸市	33	1	13	1		6		54
笠間市	3		1				1	5
茨城町	3		1			4	1	9
小川町	4		1					5
美野里町	3		1					4
内原町	2		1			1		4
常北町	3		1					4
桂村	3							3
御前山村	3						1	4
大洗町	3		1	1		1	1	7
友部町	4		1					5
岩間町	3		1		1			5
七会村	3						1	4
岩瀬町	3		1			3	1	8
県央計	73	1	23	2	1	15	6	121
鹿嶋市	14	1	3	1	1	2		22
潮来市	6		3	1		3		13
旭村	2							2
銚田町	3		1	1			1	6
大洋村	2							2
神栖町	6		1	2	2	2		13
波崎町	4		1	1	1	3		10
麻生町	3		1	1				5
北浦町	3							3
玉造町	3		1					4
鹿行計	46	1	11	7	4	10	1	80
土浦市	23	1	7	1	1	3		36
石岡市	8		1	1		2		12
龍ヶ崎市	10	1	2	1		3	1	18
取手市	11	1	2			1		15

市 町 村 名	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	計
牛 久 市	9	1	2			2		14
つ く ば 市	29	1	5		1	12	1	49
守 谷 市	6	1	1			1		9
江 戸 崎 町	3					2		5
美 浦 村	2					2		4
阿 見 町	6	1	1	1	1	2	1	13
新 利 根 町	2					1		3
河 内 町	3							3
桜 川 村	2							2
東 町	2		1					3
霞 ケ 浦 町	4					2		6
玉 里 村	2							2
八 郷 町	4						1	5
千 代 田 町	3			1		2		6
新 治 村	2					2		4
伊 奈 町	3					2		5
谷 和 原 村	3					2		5
藤 代 町	3	1	1			1		6
利 根 町	3					1		4
県 南 計	143	8	23	5	3	43	4	229
古 河 市	9	1	4			1		15
下 館 市	5	1	2	1	1	3		13
結 城 市	5		1			3		9
下 妻 市	4		1	1				6
水 海 道 市	3	1	1			3		8
岩 井 市	2	1	2		1	3		9
関 城 町	2		1	1		2		6
明 野 町	2		1			2	1	6
真 壁 町	3		1			3		7
大 和 村	2					1		3
協 和 町	3		1			1		5
八 千 代 町	2		1			3		6
千 代 川 村	2							2
石 下 町	3		1	1				5
総 和 町	4	1	1		1	2		9
五 霞 町	2					1		3
三 和 町	3		1			2		6
猿 島 町	2		1			2		5
境 町	3		1			2		6
県 西 計	61	5	21	4	3	34	1	129
合 計	423	17	100	23	15	115	18	711

第2表 市町村別用途別平均価格・平均変動率

上段：平均変動率（％）
 中段：平均価格（円／㎡）（10の位を四捨五入）
 下段：地点数（左：総地点 右：継続地点）

市町村名	住宅地		宅地見込地		商業地		準工業地		工業地		調区内宅地	
	16年	15年	16年	15年	16年	15年	16年	15年	16年	15年	16年	15年
水戸市	-7.3 83,000 33 32	-7.6 89,600 33 31	-10.6 33,600 1 1	-7.4 37,600 1 1	-12.5 136,900 13 12	-14.0 160,300 13 13	-6.9 65,200 1 1	-9.9 70,000 1 1			-3.0 29,000 6 6	-3.4 29,900 6 6
日立市	-7.8 60,300 30 30	-7.9 65,500 30 30	-8.7 24,000 1 1	-7.7 26,300 1 1	-12.6 90,500 6 6	-11.9 103,700 6 6	-6.1 60,500 2 2	-6.9 64,400 2 2	-8.3 48,900 1 1	-7.9 53,300 1 1	-2.1 23,600 1 1	-2.0 24,100 1 1
土浦市	-12.3 51,300 23 22	-11.1 58,500 23 23	-8.3 20,000 1 1	-	-17.6 123,800 7 7	-17.0 151,300 7 7	-9.7 54,000 1 1	-9.5 59,800 1 1	-6.6 32,400 1 1	-4.7 34,700 1 1	-6.8 26,500 3 3	-5.5 28,900 3 3
古河市	-6.9 60,400 9 9	-8.2 64,700 9 9	-5.6 17,000 1 1	-5.3 18,000 1 1	-10.0 128,200 4 4	-6.4 142,700 4 3					-3.6 21,200 1 1	-3.9 22,000 1 1
石岡市	-11.7 45,800 8 8	-8.2 51,800 8 7			-18.3 67,000 1 1	-12.8 82,000 1 1	-11.9 40,900 1 1	-4.5 46,400 1 1			-2.3 10,900 2 2	-1.8 11,200 2 2
下館市	-6.1 45,900 5 5	-5.8 48,900 5 5	-3.3 17,400 1 1	-	-9.6 85,900 2 2	-12.1 95,000 2 2	-3.5 43,600 1 1	-5.8 45,200 1 1	-8.4 29,300 1 1	-8.6 32,000 1 1	-4.0 17,600 3 3	-4.0 18,400 3 3
結城市	-6.0 44,700 5 5	-5.7 47,500 5 5			-8.2 67,500 1 1	-					-2.1 17,700 3 3	-0.5 18,100 3 3
龍ヶ崎市	-8.9 51,600 10 10	-9.3 56,500 10 10	-12.4 20,400 1 1	-12.1 23,300 1 1	-14.1 53,000 2 2	-11.8 61,800 2 2	-12.8 42,300 1 1	-10.2 48,500 1 1			-8.8 24,100 3 2	-8.8 26,500 3 3
下妻市	-7.8 33,900 4 4	-7.7 36,700 4 4			-10.1 65,300 1 1	-8.1 72,600 1 1	-7.2 36,000 1 1	-3.0 38,800 1 1				
水海道市	-9.0 43,500 3 3	-8.1 47,800 3 3	-9.5 19,000 1 1	-9.1 21,000 1 1	-9.6 67,200 1 1	-8.0 74,300 1 1					-5.5 17,100 3 3	-5.4 18,200 3 3
常陸太田市	-6.7 45,100 4 4	-5.8 48,400 4 4			-4.7 67,500 1 1	-3.9 70,800 1 1					-1.9 16,000 2 2	-1.8 16,300 2 2
高萩市	-6.0 48,600 3 3	-5.2 51,800 3 3			-5.6 68,000 1 1	-4.0 72,000 1 1	-3.1 34,900 1 1	-				
北茨城市	-5.4 37,800 2 2	-3.8 40,000 2 2			-7.5 52,700 1 1	-6.6 57,000 1 1			-4.5 21,000 1 1	-2.7 22,000 1 1		
笠間市	-2.0 35,600 3 3	-2.3 36,400 3 3			-6.3 81,500 1 1	-8.4 87,000 1 1						
取手市	-8.2 71,500 11 11	-7.8 77,800 11 11	-12.2 33,000 1 1	-12.6 37,600 1 1	-11.9 165,500 2 2	-12.2 187,500 2 2					-9.7 39,000 1 1	-7.1 43,200 1 1
岩井市	-11.1 40,400 2 2	-9.5 45,400 2 2	-10.1 18,600 1 1	-10.8 20,700 1 1	-10.2 56,700 2 2	-10.9 66,900 2 2			-	-5.2 27,600 1 0	-6.2 14,500 3 3	-3.9 15,600 3 2
牛久市	-8.3 62,600 9 9	-8.0 68,300 9 9	-11.8 21,600 1 1	-11.9 24,500 1 1	-10.3 99,600 2 2	-9.4 110,600 2 2					-9.9 34,600 2 2	-7.6 38,400 2 2
つくば市	-6.2 66,000 29 29	-6.5 69,800 29 28	-15.2 19,500 1 1	-8.0 23,000 1 1	-10.7 78,300 5 5	-9.9 86,000 5 5			-5.0 36,400 1 1	-4.3 38,300 1 1	-4.6 22,500 12 12	-4.1 23,800 12 12
ひたちなか市	-7.2 60,900 25 25	-5.2 65,700 25 25	-3.2 21,000 1 1	-	-8.3 98,300 6 6	-8.9 108,000 6 6	-3.6 50,000 2 2	-3.6 51,900 2 2	-4.0 28,500 1 1	-3.9 29,700 1 1	-3.7 23,300 4 4	-2.1 24,200 4 4
鹿嶋市	-9.7 29,800 14 14	-7.6 33,300 14 14	-8.9 15,300 1 1	-9.2 16,800 1 1	-8.6 57,800 3 2	-11.2 63,500 3 3	-10.7 25,900 1 1	-7.9 29,000 1 1	-3.6 21,200 1 1	-3.5 22,000 1 1	-4.8 22,500 2 2	-2.9 23,700 2 2
潮来市	-6.5 27,000 6 6	-5.9 28,900 6 6			-9.7 38,700 3 3	-9.0 43,100 3 3	-3.3 29,400 1 1	-3.5 30,400 1 1			-2.4 15,900 3 3	-1.8 16,300 3 3
守谷市	-2.7 67,300 6 6	-6.8 69,200 6 6	-5.2 30,700 1 1	-10.0 32,400 1 1	-7.1 71,100 1 1	-12.1 76,500 1 1					-5.0 34,000 1 1	-7.0 35,800 1 1
市計	-7.9 58,300 244	-7.4 63,200 242	-8.9 22,200 14	-9.5 24,500 14	-11.4 98,500 66	-11.4 112,800 63	-6.8 45,600 13	-6.3 49,000 13	-5.8 30,700 8	-5.1 32,900 8	-4.5 22,200 55	-3.9 23,500 54

市町村名	住宅地		宅地見込地		商業地		準工業地		工業地		調区内宅地	
	16年	15年	16年	15年	16年	15年	16年	15年	16年	15年	16年	15年
茨城町	-9.9 46,300 3 3	-8.8 51,300 3 3			-10.3 53,100 1 1	-9.2 59,200 1 1					-1.7 19,100 4 4	-4.3 19,600 4 4
小川町	-3.8 16,300 4 4	-4.9 17,300 4 4			-12.0 44,000 1 1	-11.0 50,000 1 1						
美野里町	-4.8 29,800 3 3	-2.6 31,400 3 3			-7.1 46,000 1 1	-4.6 49,500 1 1						
内原町	-2.3 47,500 2 2	-1.5 48,600 2 2			-7.1 57,600 1 1	-5.1 62,000 1 1					-1.2 17,000 1 1	-0.6 17,200 1 1
常北町	-2.2 23,300 3 3	-2.6 23,900 3 3			-5.1 48,600 1 1	-5.2 51,200 1 1						
桂村	-0.7 7,800 3 3	0.0 7,900 3 3										
御前山村	-0.9 5,700 3 3	-0.9 5,800 3 3										
大洗町	-4.6 53,300 3 3	-4.7 55,900 3 3			-9.6 71,000 1 1	-7.1 78,500 1 1	-6.1 43,200 1 1	-8.0 46,000 1 1			-0.7 13,400 1 1	0.0 13,500 1 1
友部町	-2.2 41,700 4 4	-2.2 42,700 4 4			-9.0 82,800 1 1	-8.8 91,000 1 1						
岩間町	-3.3 29,100 3 3	-1.2 30,400 3 3			-6.9 58,200 1 1	-6.9 62,500 1 1			-2.5 23,400 1 1	-4.0 24,000 1 1		
七会村	-0.7 2,400 3 3	-0.6 2,400 3 3										
岩瀬町	-2.5 36,200 3 3	-1.7 37,200 3 3			-2.9 51,000 1 1	-9.0 52,500 1 1					-1.2 8,400 3 3	-0.5 8,500 3 3
東海村	-4.9 62,100 4 4	-2.8 65,100 4 4			-8.7 77,600 1 1	-8.1 85,000 1 1					-1.4 13,900 1 1	0.0 14,100 1 1
那珂町	-7.7 43,700 4 4	-3.8 47,500 4 4			-6.1 78,900 2 2	-4.0 84,800 2 2					-1.0 16,400 3 3	-0.6 16,500 3 3
瓜連町	-5.2 25,100 2 2	-2.5 27,000 2 2									0.0 7,200 1 1	0.0 7,200 1 1
大宮町	-2.5 33,600 3 3	-2.4 34,400 3 3			-6.5 66,000 1 1	-6.5 70,600 1 1			-7.9 15,200 1 1	-2.9 16,500 1 1		
山方町	-0.8 5,700 3 3	-0.9 5,800 3 3			-2.5 15,300 1 1	-2.5 15,700 1 1						
美和村	-1.1 5,000 3 3	-1.1 5,100 3 3										
緒川村	-1.0 5,000 3 3	-1.0 5,000 3 3										
金砂郷町	-0.9 5,500 3 3	-1.8 5,600 3 3										
水府村	-0.8 4,300 3 3	-1.0 4,400 3 3										
里美村	-0.9 5,400 3 3	-0.9 5,500 3 3										
大子町	-2.2 13,400 3 3	-2.1 13,700 3 3			-6.7 50,400 1 1	-6.1 54,000 1 1						
十王町	-3.4 47,900 2 2	-3.2 49,500 2 2			-3.4 67,600 1 1	-3.3 70,000 1 1					-1.1 8,700 1 1	-1.1 8,800 1 1

市町村名	住宅地		宅地見込地		商業地		準工業地		工業地		調区内宅地	
	16年	15年	16年	15年	16年	15年	16年	15年	16年	15年	16年	15年
旭村	-3.5 13,700 2 2	-2.6 14,300 2 2										
銚田町	-7.0 27,600 3 3	-6.8 29,700 3 2			-11.5 47,800 1 1	-10.4 54,000 1 1	-8.5 31,300 1 1	-6.6 34,200 1 1				
大洋村	-2.0 17,500 2 2	-4.3 17,900 2 2										
神栖町	-10.3 29,200 6 6	-6.2 32,700 6 6			-13.1 44,600 1 1	-10.8 51,300 1 1	-9.8 39,000 2 2	-7.3 43,200 2 1	-3.5 22,700 2 2	-3.3 23,500 2 2	-5.8 17,500 2 2	-3.8 18,600 2 2
波崎町	-9.7 29,400 4 4	-6.1 32,600 4 4			-10.4 43,000 1 1	-10.9 48,000 1 1	-13.1 27,100 1 1	-6.0 31,200 1 1	-2.9 20,000 1 1	-3.3 20,600 1 1	-3.3 11,900 3 3	-3.6 12,300 3 3
麻生町	-3.0 12,500 3 3	-2.6 12,900 3 3			-7.4 28,700 1 1	-5.5 31,000 1 1	-5.6 13,600 1 1	-2.7 14,400 1 1				
北浦町	-2.3 11,500 3 3	-2.2 11,700 3 3										
玉造町	-3.9 17,500 3 3	-3.2 18,200 3 3			-12.5 27,900 1 1	-12.4 31,900 1 1						
江戸崎町	-9.0 27,400 3 3	-8.0 30,200 3 3									-5.3 12,600 2 2	-5.1 13,300 2 2
美浦村	-12.4 22,800 2 2	-7.3 26,100 2 2									-11.0 14,200 2 2	-6.3 15,900 2 2
阿見町	-9.4 43,200 6 6	-8.0 47,700 6 6	-9.9 23,700 1 1	-9.9 26,300 1 1	-13.3 54,000 1 1	-12.5 62,300 1 1	-12.2 29,600 1 1	-10.6 33,700 1 1	-4.9 25,100 1 1	-4.7 26,400 1 1	-6.3 18,100 2 2	-4.2 19,300 2 2
新利根町	-6.6 21,300 2 2	-7.6 22,900 2 2									-2.2 13,200 1 1	-2.2 13,500 1 1
河内町	-8.2 23,100 3 3	-7.0 25,200 3 3										
桜川村	-5.4 12,600 2 2	-6.0 13,300 2 2										
東町	-5.2 13,700 2 2	-3.7 14,400 2 2			-5.9 32,000 1 1	-8.6 34,000 1 1						
霞ヶ浦町	-3.1 18,800 4 4	-2.8 19,500 4 4									-1.3 9,600 2 2	-1.0 9,700 2 2
玉里村	-1.1 17,600 2 2	-1.3 17,800 2 2										
八郷町	-4.2 19,600 4 4	-4.4 21,400 4 4										
千代田町	-12.2 51,200 3 3	-11.2 58,300 3 3					-7.9 50,000 1 1	-7.2 54,300 1 1			-4.9 11,500 2 2	-3.8 12,200 2 2
新治村	-10.0 34,900 2 2	-7.9 38,900 2 2									-2.6 14,400 2 2	-2.5 14,800 2 2
伊奈町	-6.8 41,800 3 3	-7.2 44,900 3 2									-5.8 27,600 2 2	-9.6 29,300 2 2

市町村名	住宅地		宅地見込地		商業地		準工業地		工業地		調区内宅地	
	16年	15年	16年	15年	16年	15年	16年	15年	16年	15年	16年	15年
谷和原村	-6.1 45,600 3 3	-8.0 48,500 3 3									-4.1 19,300 2 2	-5.1 20,200 2 2
関城町	-2.6 27,600 2 2	-2.5 28,500 2 2			-3.7 39,500 1 1	-3.5 41,000 1 1	-3.9 34,700 1 1	-4.0 36,100 1 1			-1.4 10,800 2 2	-1.4 10,900 2 2
明野町	-3.6 27,800 2 2	-4.6 28,800 2 2			-5.3 45,000 1 1	-3.1 47,500 1 1					-1.5 12,400 2 2	-0.3 12,600 2 2
真壁町	-5.5 31,300 3 3	-5.1 33,200 3 3			-6.3 45,000 1 1	-4.0 48,000 1 1					-1.3 9,900 3 3	-1.8 10,000 3 3
大和村	-1.3 22,400 2 2	-1.4 22,700 2 2									0.0 6,900 1 1	0.0 6,900 1 1
協和町	-6.8 34,700 3 3	-4.9 37,200 3 3			-7.6 46,200 1 1	-6.7 50,000 1 1					-1.9 10,400 1 1	-1.9 10,600 1 1
八千代町	-9.6 30,900 2 2	-4.4 34,200 2 2			-7.0 42,800 1 1	-5.2 46,000 1 1					-1.1 12,000 3 3	-0.8 12,100 3 3
千代川村	-3.8 21,800 2 2	-5.3 22,900 2 2										
石下町	-6.0 33,100 3 3	-6.1 35,300 3 3			-8.8 58,000 1 1	-6.1 63,600 1 1	-10.1 32,100 1 1	-8.7 35,700 1 1				
総和町	-7.2 48,600 4 4	-6.6 52,300 4 3	-10.1 20,500 1 1	-9.9 22,800 1 1	-11.4 62,000 1 1	-12.5 70,000 1 1			-10.8 27,200 1 1	-9.8 30,500 1 1	-2.9 13,600 2 2	-1.1 14,000 2 2
五霞町	-7.9 34,500 2 2	-12.1 37,500 2 2									-0.8 12,600 1 1	-1.6 12,700 1 1
三和町	-9.8 31,000 3 3	-9.3 34,300 3 3			-	-12.5 42,000 1 1					-4.0 13,300 2 2	-2.5 13,900 2 2
猿島町	-6.5 32,800 2 1	-6.4 33,000 2 2			-11.0 32,500 1 1	-9.9 36,500 1 1					-3.2 11,800 2 2	-1.2 12,200 2 2
境町	-8.4 38,100 3 2	-7.7 39,900 3 3			-9.9 50,000 1 1	-					-1.9 12,500 2 2	-0.8 12,800 2 2
藤代町	-9.4 52,800 3 3	-11.3 58,300 3 3	-11.2 25,400 1 1	-11.2 28,600 1 1	-10.0 71,800 1 1	-10.0 79,800 1 1					-7.1 24,800 1 1	-7.0 26,700 1 1
利根町	-13.6 37,800 3 3	-11.7 43,700 3 3									-6.2 19,700 1 1	-6.3 21,000 1 1
町村計	-5.3 27,900 179 177	-4.6 29,800 179 176	-10.4 23,200 3 3	-10.3 25,900 3 3	-8.0 51,800 34 33	-7.5 56,300 34 33	-8.7 34,000 10 10	-6.8 37,200 10 9	-5.1 22,300 7 7	-4.5 23,600 7 7	-2.9 14,000 60 60	-2.6 14,500 60 60
監視区域計												
東京圏計	-8.0 54,400 60 58	-8.5 58,900 60 59	-10.3 24,100 7 7	-11.1 26,900 7 7	-10.8 80,200 13 12	-10.7 90,500 13 12	-12.8 42,300 1 1	-10.2 48,500 1 1	-	-5.2 27,600 1 0	-5.7 21,200 24 23	-5.6 22,700 24 23
県計	-6.8 45,400 423 419	-6.2 49,100 423 416	-9.2 22,400 17 17	-9.7 24,700 17 14	-10.2 82,600 100 96	-10.1 93,600 100 97	-7.6 40,500 23 23	-6.5 43,800 23 21	-5.5 26,800 15 14	-4.8 28,500 15 15	-3.7 17,900 115 114	-3.2 18,800 115 114

(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

第3表 地域別用途別平均価格・平均変動率

(単位:円/m²、%)

地域名	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	45,400	-5.7	22,500	-6.0	79,800	-8.3	51,200	-4.5	28,400	-6.2	17,500	-2.0
	48,800	-4.8	24,000	-7.7	87,900	-7.9	53,700	-5.3	30,400	-4.4	17,900	-1.3
県央	53,100	-5.0	33,600	-10.6	103,200	-10.3	54,200	-6.5	23,400	-2.5	20,400	-2.0
	56,700	-4.8	37,600	-7.4	118,600	-11.2	58,000	-9.0	24,000	-4.0	20,900	-2.6
鹿行	24,800	-7.3	15,300	-8.9	43,800	-10.1	29,300	-8.7	21,700	-3.4	16,300	-3.8
	27,100	-5.7	16,800	-9.2	48,700	-10.1	32,200	-5.7	22,400	-3.4	17,000	-3.0
県南	50,500	-8.3	24,300	-10.8	95,200	-13.2	43,400	-10.9	31,300	-5.5	20,900	-5.5
	55,100	-8.0	27,200	-10.8	110,600	-12.7	48,500	-8.4	33,100	-4.6	22,300	-5.0
県西	39,900	-6.7	18,500	-7.7	69,700	-8.9	36,600	-6.2	28,000	-9.6	13,700	-2.8
	42,800	-6.6	20,100	-8.8	76,900	-8.0	39,000	-5.4	31,200	-7.9	14,200	-2.0
県計	45,400	-6.8	22,400	-9.2	82,600	-10.2	40,500	-7.6	26,800	-5.5	17,900	-3.7
	49,100	-6.2	24,700	-9.7	93,600	-10.1	43,800	-6.5	28,500	-4.8	18,800	-3.2

(注) 1. 下段は、平成15年地価調査の平均価格及び平均変動率を示す。

2. 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

第4表 林地の地域特性別平均価格・平均変動率

(単位:円/10アール、%)

地域特性	16年			15年		
	地点数	平均価格	平均変動率	地点数	平均価格	平均変動率
都市近郊林地	2	2,840,000	-10.2	3	3,036,700	-8.9
農村林地	12	1,010,400	-12.5	9	1,381,100	-5.4
林業本場林地	1	180,000	-10.0	3	323,300	-5.6
山村奥地林地	3	175,000	-10.9	3	200,300	-4.1
林地平均	18	1,028,300	-12.0	18	1,283,900	-5.8

第5表 東京圏市町村別平均価格・平均変動率

上段：平均変動率（％）

中段：平均価格（円／㎡）（10の位を四捨五入）

下段：地点数（左：総地点 右：継続地点）

市町村名	住宅地		宅地見込地		商業地		準工業地		工業地		調区内宅地	
	16年	15年	16年	15年	16年	15年	16年	15年	16年	15年	16年	15年
龍ヶ崎市	-8.9 51,600 10 10	-9.3 56,500 10 10	-12.4 20,400 1 1	-12.1 23,300 1 1	-14.1 53,000 2 2	-11.8 61,800 2 2	-12.8 42,300 1 1	-10.2 48,500 1 1			-8.8 24,100 3 2	-8.8 26,500 3 3
水海道市	-9.0 43,500 3 3	-8.1 47,800 3 3	-9.5 19,000 1 1	-9.1 21,000 1 1	-9.6 67,200 1 1	-8.0 74,300 1 1					-5.5 17,100 3 3	-5.4 18,200 3 3
取手市	-8.2 71,500 11 11	-7.8 77,800 11 11	-12.2 33,000 1 1	-12.6 37,600 1 1	-11.9 165,500 2 2	-12.2 187,500 2 2					-9.7 39,000 1 1	-7.1 43,200 1 1
岩井市	-11.1 40,400 2 2	-9.5 45,400 2 2	-10.1 18,600 1 1	-10.8 20,700 1 1	-10.2 56,700 2 2	-10.9 66,900 2 2			-	-5.2 27,600 1 0	-6.2 14,500 3 3	-3.9 15,600 3 2
牛久市	-8.3 62,600 9 9	-8.0 68,300 9 9	-11.8 21,600 1 1	-11.9 24,500 1 1	-10.3 99,600 2 2	-9.4 110,600 2 2					-9.9 34,600 2 2	-7.6 38,400 2 2
守谷市	-2.7 67,300 6 6	-6.8 69,200 6 6	-5.2 30,700 1 1	-10.0 32,400 1 1	-7.1 71,100 1 1	-12.1 76,500 1 1					-5.0 34,000 1 1	-7.0 35,800 1 1
伊奈町	-6.8 41,800 3 3	-7.2 44,900 3 2									-5.8 27,600 2 2	-9.6 29,300 2 2
谷和原村	-6.1 45,600 3 3	-8.0 48,500 3 3									-4.1 19,300 2 2	-5.1 20,200 2 2
五霞町	-7.9 34,500 2 2	-12.1 37,500 2 2									-0.8 12,600 1 1	-1.6 12,700 1 1
猿島町	-6.5 32,800 2 1	-6.4 33,000 2 2			-11.0 32,500 1 1	-9.9 36,500 1 1					-3.2 11,800 2 2	-1.2 12,200 2 2
境町	-8.4 38,100 3 2	-7.7 39,900 3 3			-9.9 50,000 1 1	-					-1.9 12,500 2 2	-0.8 12,800 2 2
藤代町	-9.4 52,800 3 3	-11.3 58,300 3 3	-11.2 25,400 1 1	-11.2 28,600 1 1	-10.0 71,800 1 1	-10.0 79,800 1 1					-7.1 24,800 1 1	-7.0 26,700 1 1
利根町	-13.6 37,800 3 3	-11.7 43,700 3 3									-6.2 19,700 1 1	-6.3 21,000 1 1
東京圏平均	-8.0 54,400 60 58	-8.5 58,900 60 59	-10.3 24,100 7 7	-11.1 26,900 7 7	-10.8 80,200 13 12	-10.7 90,500 13 12	-12.8 42,300 1 1	-10.2 48,500 1 1	-	-5.2 27,600 1 0	-5.7 21,200 24 23	-5.6 22,700 24 23
県平均	-6.8 45,400 423 419	-6.2 49,100 423 416	-9.2 22,400 17 17	-9.7 24,700 17 14	-10.2 82,600 100 96	-10.1 93,600 100 97	-7.6 40,500 23 23	-6.5 43,800 23 21	-5.5 26,800 15 14	-4.8 28,500 15 15	-3.7 17,900 115 114	-3.2 18,800 115 114

(注1) 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

(注2) 東京圏とは、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域をいい、本県では近郊整備地帯の

第6表 基準地価格順位

(1)住宅地

(単位:円、%)

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 住居表示	16年	15年	対前年 変動率	昨年順位 ()内は注参照
1	つくば - 11	竹園2丁目16番4	136,000	140,000	-2.9	1位
2	水戸 - 27	備前町842番2外 「備前町5-5」	132,000	139,000	-5.0	2位 (水戸-18:134,000円)
3	つくば - 5	東新井33番18	131,000	135,000	-3.0	3位
4	つくば - 3	吾妻3丁目8番7	118,000	120,000	-1.7	4位
5	つくば - 7	二の宮1丁目12番23	109,000	120,000	-9.2	4位
6	水戸 - 26	梅香1丁目271番1 「梅香1-6-10」	108,000	118,000	-8.5	6位
7	つくば - 25	梅園2丁目18番19	107,000	111,000	-3.6	10位
8	水戸 - 31	姫子2丁目740番1外	105,000	112,000	-6.3	9位
8	つくば - 15	二の宮2丁目6番9	105,000	114,000	-7.9	7位
10	水戸 - 6	新荘3丁目2054番 「新荘3-3-31」	102,000	114,000	-10.5	7位

(注) 地価公示の標準地と同一地点である場合、()に平成16年1月1日時点の地価公示の標準地番号及び価格を表示した(以下同じ)

(2)商業地

(単位:円、%)

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 住居表示	16年	15年	対前年 変動率	昨年順位及びビル名 ()内は注参照
1	水戸 5 - 8	宮町2丁目80番 「宮町2-4-34」	270,000	336,000	-19.6	1位 五葉ビル
2	土浦 5 - 3	大和町3033番2 「大和町4-4」	268,000	331,000	-19.0	2位 ドトールコーヒーショップ
3	水戸 5 - 3	泉町1丁目26番外 「泉町1-2-1」	210,000	-	-	- MY水戸ビル (水戸5-4:233,000円)
4	つくば 5 - 2	竹園1丁目8番5	196,000	207,000	-5.3	6位 ケンタッキーフライドチキン外
5	古河 5 - 1	東1丁目18番3 「東1-1-6」	195,000	210,000	-7.1	5位 喜楽飯店
5	取手 5 - 2	新町2丁目甲537番5 「新町2-2-3」	195,000	220,000	-11.4	4位 取手海老原ビル
7	水戸 5 - 12	元吉田町字荒谷1194番26	165,000	189,000	-12.7	7位 茨城パナホーム(株)
8	ひたちなか 5 - 1	勝田中央12番7 「勝田中央12-17」	153,000	174,000	-12.1	9位 新井工具
9	土浦 5 - 5	港町1丁目3459番5 「港町1-5-3」	152,000	186,000	-18.3	8位
10	水戸 5 - 5	南町2丁目483番2外 「南町2-5-24」	136,000	157,000	-13.4	11位 榎澤本店ビル (水戸5-6:143,000円)
10	取手 5 - 1	取手1丁目乙1568番3 「取手1-2-6」	136,000	155,000	-12.3	12位 ブルックスとりで (取手5-2:145,000円)

(注) 地価公示の標準地と同一地点である場合、()に平成16年1月1日時点の地価公示の標準地番号及び価格を表示した(以下同じ)

第7表 基準地マイナス変動率順位

(1)住宅地

(単位:円、%)

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 及び住居表示	16年	15年	対前年 変動率	備考
1	土浦 - 23	大字右靱字善慶西2450番79	48,500	57,000	-14.9	
2	土浦 - 15	上高津新町1055番1 「上高津新町8-21」	43,400	50,600	-14.2	
2	鹿嶋 - 4	宮中3丁目4番15 「宮中3-4-25」	38,200	44,500	-14.2	
4	つくば - 12	大字谷田部字駒形4033番3外	36,500	42,500	-14.1	
5	土浦 - 10	中央1丁目6番26 「中央1-15-4」	59,100	68,600	-13.8	
6	土浦 - 11	生田町1537番9 「生田町9-16」	55,900	64,800	-13.7	
6	鹿嶋 - 6	鉢形台1丁目6番8	37,800	43,800	-13.7	
6	利根 - 1	布川字台1597番1	36,000	41,700	-13.7	
9	土浦 - 17	桜ヶ丘町847番12 「桜ヶ丘町25-3」	50,300	58,200	-13.6	
9	利根 - 3	羽根野字羽根野台800番54	37,600	43,500	-13.6	

(2)商業地

(単位:円、%)

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 及び住居表示	16年	15年	対前年 変動率	備考 (ビル名)
1	水戸 5 - 8	宮町2丁目80番 「宮町2-4-34」	270,000	336,000	-19.6	五葉ビル
2	土浦 5 - 4	桜町3丁目3309番2 「桜町3-1-3」	116,000	144,000	-19.4	大峰歯科
3	土浦 5 - 1	中央1丁目902番19 「中央1-1-26」	122,000	151,000	-19.2	桐原ビル
4	土浦 5 - 3	大和町3033番2 「大和町4-4」	268,000	331,000	-19.0	ドトールコーヒー ショップ
5	石岡 5 - 1	国府3丁目695番1 「国府3-2-6」	67,000	82,000	-18.3	森戸文四郎商店
5	土浦 5 - 5	港町1丁目3459番5 「港町1-5-3」	152,000	186,000	-18.3	-
7	土浦 5 - 7	中高津2丁目196番2 「中高津2-5-2」	70,000	85,000	-17.6	セブンイレブン
8	古河 5 - 3	本町1丁目5603番2外 「本町1-3-9」	135,000	163,000	-17.2	常陽銀行古河支店
9	土浦 5 - 2	富士崎1丁目205番2外 「富士崎1-14-22」	60,900	72,000	-15.4	菊池ビル
9	水戸 5 - 6	赤塚1丁目1983番2	121,000	143,000	-15.4	(有)ヒロセ事務機

第8表 市町村別平均価格・平均変動率順位

(1)住宅地

(単位:円、%)

平均価格順位			平均変動率(プラス)順位			平均変動率(マイナス)順位		
順位	市町村名	平均価格	順位	市町村名	平均変動率	順位	市町村名	平均変動率
1	水戸市 (昨年1位)	83,000	-	-	-	1	利根町 (昨年2位)	-13.6
		89,600						-11.7
2	取手市 (昨年2位)	71,500				3	土浦市 (昨年5位)	-12.3
		77,800						-7.3
3	守谷市 (昨年4位)	67,300				4	千代田町 (昨年4位)	-12.2
		69,200						-11.1
4	つくば市 (昨年3位)	66,000				5	石岡市 (昨年10位)	-11.7
		69,800						-8.2
5	牛久市 (昨年5位)	62,600				6	岩井市 (昨年6位)	-11.1
		68,300						-9.5
6	東海村 (昨年8位)	62,100	7	神栖町 (昨年33位)	-10.3			
		65,100			-6.2			
7	ひたちなか市 (昨年6位)	60,900	8	新治村 (昨年17位)	-10.0			
		65,700			-7.9			
8	古河市 (昨年9位)	60,400	9	茨城町 (昨年9位)	-9.9			
		64,700			-8.8			
9	日立市 (昨年7位)	60,300	10	三和町 (昨年7位)	-9.8			
		65,500			-9.3			
10	大洗町 (昨年14位)	53,300						
		55,900						

(注) 下段は平成15年の平均価格・平均変動率

(2)商業地

(単位:円、%)

平均価格順位			平均変動率(プラス)順位			平均変動率(マイナス)順位		
順位	市町村名	平均価格	順位	市町村名	平均変動率	順位	市町村名	平均変動率
1	取手市 (昨年1位)	165,500	-	-	-	1	石岡市 (昨年3位)	-18.3
		187,500						-12.8
2	水戸市 (昨年2位)	136,900				2	土浦市 (昨年1位)	-17.6
		160,300						-17.0
3	古河市 (昨年4位)	128,200				3	龍ヶ崎市 (昨年11位)	-14.1
		142,700						-11.8
4	土浦市 (昨年3位)	123,800				4	阿見町 (昨年4位)	-13.3
		151,300						-12.5
5	牛久市 (昨年5位)	99,600				5	神栖町 (昨年17位)	-13.1
		110,600						-10.8
6	ひたちなか市 (昨年6位)	98,300	6	日立市 (昨年12位)	-12.6			
		108,000			-11.9			
7	日立市 (昨年7位)	90,500	7	水戸市 (昨年2位)	-12.5			
		103,700			-14.0			
8	下館市 (昨年8位)	85,900	7	玉造町 (昨年7位)	-12.5			
		95,000			-12.4			
9	友部町 (昨年9位)	82,800	9	小川町 (昨年14位)	-12.0			
		91,000			-11.0			
10	笠間市 (昨年10位)	81,500	10	取手市 (昨年8位)	-11.9			
		87,000			-12.2			

(注) 下段は平成15年の平均価格・平均変動率