

第2章 平成13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表のとおりである。

【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
13年	424	18	100	23	15	117	18	715
12年	423	18	98	25	14	117	20	715

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である。
- ② 用途別の平均変動率はすべての用途で下落し、特に、住宅地及び商業地は10年連続の下落となった。
- ③ 平成12年と比較して、工業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
13年	▲ 4.5 56,300	▲ 6.2 29,100	▲ 8.4 119,600	▲ 4.4 49,900	▲ 2.4 31,200	▲ 1.4 20,500	▲ 2.6 1,468,300
12年	▲ 4.2 59,800	▲ 4.5 31,000	▲ 7.7 133,900	▲ 4.0 59,800	▲ 2.6 32,500	▲ 1.1 20,900	▲ 1.6 1,549,800

※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おける継続基準地の地価動向は次のとおりである。

【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	13年	414	0	40 (9.7%)	374 (90.3%)
	12年	418	0	41 (9.8%)	377 (90.2%)
商業地	13年	94	0	1 (1.1%)	93 (98.9%)
	12年	96	0	2 (2.1%)	94 (97.9%)

※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)

- ① 住宅地及び商業地における市町村別の地価動向 (用途別平均変動率) は次のとおりである。
 なお、各用途における市町村別平均変動率及び平均価格は第2表のとおりである。

【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	13年	84	0	11 (13.1%)	73 (86.9%)
	12年	85	0	11 (13.0%)	74 (87.0%)
商業地	13年	54	0	1 (1.9%)	53 (98.1%)
	12年	55	0	2 (3.6%)	53 (96.4%)

- ② 住宅地については、平均価格10万円以上の市町村は水戸市(102,400円)のみであった。
 また、商業地については、平均価格20万円以上の市町村は取手市(280,000円)、水戸市(220,600円)、土浦市(218,900円)の3市であった。

(4) 地域別 (第3表関係)

① 県北地域

この地域は、工業集積度の高い日立市やひたちなか市があるものの、大部分が山間部であり、農業や林業を主産業とする地域であるため、人口の集積度も低く、価格水準は準工業地及び工業地以外は県平均を下回っている。

また、用途別平均変動率についても、すべての用途で県平均の下落率を下回っており、特に、商業地及び工業地については5地域のうち下落率が最も小さい。

② 県央地域

本県の行政・文化・経済の中心である水戸市があるこの地域の価格水準は、すべての用途で県平均を上回っており、宅地見込地、商業地、準工業地については5地域のうち最も高い水準である。

また、用途別平均変動率は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、宅地見込地及び準工業地については5地域のうち下落率が最も小さい。

③ 鹿行地域

この地域は、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ることができるが、大部分は農業を主産業とする地域であるため、調整区域内宅地以外は5地域のうち最も低い価格水準にある。

また、用途別平均変動率についても、準工業地以外は県平均の下落率を下回っている。

④ 県南地域

東京から50km圏内にあり東京通勤圏としての性格をもつこの地域では、価格水準が高い市町村が多く、すべての用途で県平均を上回っており、特に、住宅地及び調整区域内宅地については5地域のうち最も高い水準にある。

また、東京都・千葉県等の地価下落の影響を受け、すべての用途で下落幅が拡大しており、特に、

住宅地、商業地、準工業地及び調整区域内宅地については5地域のうち最も高い下落率となっている。

⑤ 県西地域

この地域は、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ており、工業地は5地域のうち最も高い価格水準にあるが、その他の用途では県平均を下回っている。

また、東京都・千葉県等の地価下落の影響を受け、工業地を除くすべての用途で下落幅が拡大しており、特に、宅地見込地及び工業地については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、大子町、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、鉾田町、大洋村、神栖町、波崎町、麻生町、北浦村、玉造町
県南地域 (24市町村)	土浦市、石岡市、龍ヶ崎市、取手市、牛久市、つくば市、江戸崎町、美浦村、阿見町、 莩崎町、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、守谷町、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・平均変動率とも、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▲8.7%と県平均（▲4.5%）に比べ格差が大きく、また、宅地見込地の下落率も▲7.9%と、前年▲4.9%に比べ大きく下落幅が拡大している。

なお、東京圏とは、首都圏整備法による近郊整備地帯をいい、本県では下記の13市町村となっている。

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

「水戸-27（備前町）」の156,000円を筆頭に、水戸市とつくば市が各5地点で、上位10位を両市で占めている。

なお、9位までの基準地は、順位に変動はあるものの昨年と同じ基準地が入っている。

② 商業地

「水戸5-8（宮町2丁目）」の523,000円を筆頭に、土浦市が4地点、水戸市が3地点、取手市・古河市・つくば市が各1地点で上位10位を占めている。

(2) 変動率順位（第7表関係）

① 住宅地

「土浦-2（中村南5丁目）」の▲14.6%を筆頭に、県南・県西地域で上位10位を占めている。

② 商業地

「水戸5-3（泉町1丁目）」の▲19.9%を筆頭に、土浦市4地点、水戸市3地点、下館市が2地点、古河市が1地点で上位10位を占めている。

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102,400円を筆頭に、第8位までの市町村は、順位に変動があるものの前年と同じ市町村であり、昨年第8位の藤代町と第9位の龍ヶ崎市に替わり、千代田町とひたちなか市が新たに10位以内に入った。

また、第1位の水戸市、第6位の古河市、第9位のひたちなか市を除いて、第10位までを県南地域の市町村が占めている。

② 平均変動率

水海道市の▲12.8%を筆頭に、県南・県西地域の市町村で10位以内を占めている。

特に、東京圏に位置する地域の8市町村は、東京都・千葉県・埼玉県等における地価下落の影響を大きく受けている。

(2) 商業地

① 平均価格

取手市の280,000円を筆頭に、以下10位の友部町の111,000円まで、順位に変動があるものの前年と同じ市町村となっている。

② 平均変動率

下館市の▲17.3%を筆頭に、第7位の水戸市を除き、県南・県西地域の市町村が上位10位を占めている。

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
水 戸 市	33	1	13	1		6		54
日 立 市	30	1	6	2	1	1		41
土 浦 市	23	1	7	1	1	3		36
古 河 市	9	1	4			1		15
石 岡 市	8		1	1		2		12
下 館 市	5	1	2	1	1	3		13
結 城 市	5		1			3		9
龍ヶ崎 市	10	1	2	1		3	1	18
下 妻 市	4		1	1				6
水海道 市	3	1	1			3		8
常陸太田 市	4	1	1			2		8
高 萩 市	3		1	1				5
北 茨 城 市	2		1		1		1	5
笠 間 市	3		1				1	5
取 手 市	11	1	2			1		15
岩 井 市	2	1	2		1	3		9
牛 久 市	9	1	2			2		14
つくば 市	26	1	5		1	11	1	45
ひたちなか 市	25	1	6	2	1	4		39
鹿 嶋 市	14	1	3	1	1	2		22
潮 来 市	7		3	1		3		14
茨 城 町	3		1			5	1	10
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
東 海 村	4		1			1		6
那 珂 町	4		2			4		10
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

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
里 美 村	3						1	4
大 子 町	3		1				1	5
十 王 町	2		1			1		4
旭 村	2							2
鉾 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
江 戸 崎 町	3					2		5
美 浦 村	2					2		4
阿 見 町	6	1	1	1	1	2	1	13
荃 崎 町	3					1		4
新 利 根 町	2					1		3
河 内 町	3							3
桜 川 村	2							2
東 町	2		1					3
霞ヶ浦 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
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
守 谷 町	6	1	1			1		9
藤 代 町	3	1	1			1		6
利 根 町	3					1		4
合 計	424	18	100	23	15	117	18	715

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	
	13年	12年	13年	12年	13年	12年	13年	12年	13年	12年	13年	12年
水戸市	-2.7 102,400 33 31	-2.2 104,900 32 32	-1.8 42,800 1 1	-2.5 43,600 1 1	-11.4 220,600 13 12	-9.8 257,800 12 12	-1.8 82,200 1 1	-2.6 147,400 2 2			-1.8 31,900 6 6	-0.2 32,500 6 6
日立市	-5.2 75,600 30 30	-5.6 81,000 31 31	-6.1 30,700 1 1	-2.7 32,700 1 1	-8.7 133,600 6 6	-8.3 148,500 6 6	-3.5 72,800 2 2	-4.1 75,400 2 2	-2.6 61,100 1 1	-2.5 62,700 1 1	-0.8 24,800 1 1	0.0 25,000 1 1
土浦市	-8.3 73,200 23 23	-6.5 79,900 23 23	-7.2 24,500 1 1	-7.4 26,400 1 1	-15.2 218,900 7 7	-13.7 262,600 7 7	-7.4 71,800 1 1	-6.6 79,700 2 2	-2.1 37,200 1 1	-1.3 38,000 1 1	-2.2 32,500 3 3	-2.6 33,500 3 3
古河市	-8.0 76,400 9 9	-8.6 82,900 9 9	-10.0 21,600 1 1	-10.1 24,000 1 1	-13.6 153,000 4 2	-16.1 198,300 3 3					-1.3 23,200 1 1	0.0 23,500 1 1
石岡市	-3.4 62,000 8 8	-3.6 64,200 8 8			-13.2 112,000 1 1	-14.0 129,000 1 1	-0.6 51,100 1 1	-0.4 51,400 1 1			-0.9 11,600 2 2	-0.4 11,700 2 2
下館市	-9.7 55,700 5 5	-6.2 62,000 5 5	-4.8 20,000 1 1	-5.8 21,000 1 1	-17.3 124,500 2 2	-15.6 150,500 2 1	-6.0 50,000 1 1	-7.5 53,200 1 1	-6.2 38,000 1 1	-9.0 40,500 1 1	-1.3 19,700 3 3	-4.1 20,000 3 2
結城市	-3.8 53,500 5 5	-5.5 55,600 5 4			-10.9 90,000 1 1	-6.5 101,000 1 1					-1.2 18,400 3 3	0.0 18,700 3 3
龍ヶ崎市	-10.5 70,400 10 10	-8.8 78,700 10 10	-8.8 30,100 1 1	-6.8 33,000 1 1	-10.5 89,800 2 2	-8.9 100,300 2 2	-11.9 59,900 1 1	-6.2 68,000 1 1			-4.8 31,400 3 3	-5.2 33,200 3 3
下妻市	-2.4 43,000 4 3	-1.5 46,900 3 3			-6.1 88,300 1 1	-3.1 94,000 1 1	-2.4 41,200 1 1	-2.1 42,200 1 1				
水海道市	-12.8 54,200 3 3	-8.8 62,100 3 3	-9.6 25,500 1 1	-4.4 28,200 1 1		-15.3 90,000 1 1					-4.4 20,400 3 3	-2.0 21,400 3 3
常陸太田市	-4.0 54,500 4 4	-4.3 57,100 4 4	-1.8 16,700 1 1	-0.6 17,000 1 1	-3.5 76,300 1 1	-3.5 79,100 1 1					-0.6 16,700 2 2	-0.6 16,800 2 2
高萩市	-4.1 57,000 3 2	-3.5 61,100 2 2			-6.0 79,000 1 1	-5.4 84,000 1 1	47,000 1 1	-5.0 47,500 1 1				
北茨城市	-1.8 42,500 2 2	-1.2 43,300 2 2			-2.0 63,100 1 1	-2.0 64,400 1 1			-1.7 23,100 1 1	-1.3 23,500 1 1		
笠間市	-1.2 38,800 3 3	-1.0 39,300 3 2			-4.4 109,000 1 1	-2.6 114,000 1 1						
取手市	-7.7 91,200 11 11	-6.1 98,700 11 11	-5.8 49,000 1 1	-3.0 52,000 1 1	-12.8 280,000 2 2	-9.4 324,000 2 2					-3.6 48,800 1 1	-4.9 50,600 1 1
岩井市	-8.5 55,200 2 2	-7.3 60,300 2 2	-9.2 25,700 1 1	-5.7 28,300 1 1	-9.4 83,500 2 2	-6.2 92,300 2 2			-5.4 34,800 1 1	-6.8 36,800 1 1	-5.1 23,800 3 3	-1.4 25,100 3 3
牛久市	-8.4 81,300 9 9	-7.1 88,800 9 9	-7.5 31,000 1 1	-3.2 33,500 1 1	-9.5 135,500 2 2	-8.5 149,500 2 2					-2.1 43,700 2 2	-1.9 44,800 2 2
つくば市	-5.0 80,400 26 26	-4.8 84,000 27 27	-4.1 26,000 1 1	-2.5 27,100 1 1	-3.7 101,600 5 4	-3.4 105,600 5 5			-1.2 41,200 1 1	-1.4 41,700 1 1	-1.7 26,600 11 10	-1.3 26,800 11 11
ひたちなか市	-4.4 73,000 25 24	-5.5 77,800 25 25	-3.1 25,200 1 1	-1.1 26,000 1 1	-7.6 133,300 6 6	-9.1 144,900 6 6	-2.5 57,200 2 2	-4.0 58,600 2 2	-1.3 31,600 1 1	-1.5 32,000 1 1	-0.9 25,200 4 4	-0.9 25,400 4 4
鹿嶋市	-3.9 38,600 14 14	-2.4 40,300 14 14	-5.2 20,200 1 1	-5.3 21,300 1 1	-7.0 78,900 3 3	-5.8 85,000 3 3	-5.0 34,200 1 1	-2.2 36,000 1 1	-0.9 23,000 1 1	-1.3 23,200 1 1	-0.8 24,700 2 2	-0.8 24,900 2 2
潮来市 (※)	-3.7 32,300 7 7				-7.7 51,600 3 3		-3.3 32,600 1 1				-1.3 16,800 3 3	
市計	-5.5 73,000 236 231	-5.1 79,000 228 226	-6.1 27,800 14 14	-4.4 29,600 14 14	-9.9 148,400 65 60	-9.1 174,700 60 59	-4.2 56,100 13 12	-4.1 72,900 14 14	-2.7 36,300 8 8	-3.1 37,300 8 8	-2.0 25,700 53 52	-1.5 26,800 50 49

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	
	13年	12年	13年	12年	13年	12年	13年	12年	13年	12年	13年	12年
茨城町	-4.8 61,300 3 3	-3.7 64,400 3 3			-5.7 71,400 1 1	-5.5 75,700 1 1					-1.4 24,600 5 5	-0.8 24,900 5 5
小川町	-2.2 19,200 4 3	-0.5 23,000 3 3			-8.8 62,000 1 1	-5.7 68,000 1 1						
美野里町	-2.4 33,100 3 3	-2.3 33,900 3 3			-4.2 54,500 1 1	-4.8 56,900 1 1						
内原町	-0.1 49,600 2 2	-0.1 49,600 2 2			-3.0 68,900 1 1	-0.3 71,000 1 1					0.0 17,400 1 1	0.0 17,400 1 1
常北町	-0.3 25,000 3 3	-0.2 25,100 3 3			-1.4 56,000 1 1	-1.0 56,800 1 1						
桂村	0.0 7,900 3 3	0.0 7,900 3 3										
御前山村	0.0 5,900 3 3	0.0 5,900 3 3										
大洗町	-3.0 61,500 3 3	-2.8 63,400 3 3			-8.1 91,000 1 1	-3.9 99,000 1 1	-1.8 54,500 1 1	-3.5 55,500 1 1			0.0 13,800 1 1	0.0 13,800 1 1
友部町	-2.1 44,700 4 4	-1.9 45,600 4 4			-10.5 111,000 1 1	-10.1 124,000 1 1						
岩間町	-0.7 31,400 3 3	-0.7 31,700 3 3			-2.5 69,200 1 1	-2.7 71,000 1 1			25,800 1			
七会村	0.0 2,400 3 3	0.0 2,400 3 3										
岩瀬町	-1.0 38,300 3 3	-0.7 38,800 3 2			-3.0 61,100 1 1	-3.1 63,000 1 1					0.0 8,500 3 3	0.0 8,500 3 3
東海村	-2.4 68,600 4 4	-6.9 70,200 4 4			-6.2 98,500 1 1	-10.3 105,000 1 1					0.0 14,100 1 1	0.0 14,100 1 1
那珂町	-2.4 50,800 4 4	-4.1 52,000 4 4			-7.3 92,300 2 2	-9.5 100,400 2 2					0.0 17,000 4 4	-0.5 17,000 4 4
瓜連町	-1.5 29,000 2 2	-0.4 29,600 2 2									0.0 7,200 1 1	0.0 7,200 1 1
大宮町	-1.5 36,000 3 3	-1.7 36,600 3 3			-2.2 80,200 1 1	-3.5 82,000 1 1			-1.6 17,900 1 1	-1.1 18,200 1 1		
山方町	0.0 5,800 3 3	0.0 5,800 3 3			0.0 16,500 1 1	0.0 16,500 1 1						
美和村	0.0 5,100 3 3	0.0 5,100 3 3										
緒川村	0.0 5,100 3 2	0.0 5,100 3 3										
金砂郷町	0.0 5,700 3 3	0.0 5,700 3 3										
水府村	0.0 4,500 3 3	0.0 4,500 3 3										
里美村	0.0 5,600 3 3	0.0 5,600 3 2										
大子町	0.0 14,200 3 3	-0.7 14,200 3 3			-4.7 61,000 1 1	-5.9 64,000 1 1						

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	
	13年	12年	13年	12年	13年	12年	13年	12年	13年	12年	13年	12年
十王町	-2.7 52,000 2 2	-2.7 53,700 2 2			-3.8 76,800 1 1	-3.9 79,800 1 1					-1.1 9,000 1 1	-1.1 9,100 1 1
旭村	-0.3 15,400 2 2	-0.2 15,400 2 2										
鉢田町	-6.2 34,600 3 3	-5.9 37,100 3 3			-9.8 67,200 1 1	-9.1 74,500 1 1	-5.6 39,000 1 1	-4.8 41,300 1 1				
大洋村	-3.0 19,400 2 2	-4.3 20,000 2 2										
神栖町	-3.5 36,500 6 6	-3.2 37,900 6 6			-8.2 62,700 1 1	-8.0 68,300 1 1	-6.5 45,700 2 2	-6.5 48,900 2 2	-2.2 24,900 2 2	-2.4 25,500 2 2	-0.8 19,800 2 2	-0.8 19,900 2 2
波崎町	-3.4 36,900 4 4	-2.0 38,100 4 4			-6.3 58,000 1 1	-3.7 61,900 1 1	-3.4 34,600 1 1	-1.4 35,800 1 1	-2.3 21,600 1 1	-1.8 22,100 1 1	-1.5 13,000 3 3	-1.0 13,200 3 3
麻生町	-1.6 13,500 3 3	-1.3 13,800 3 3			-4.8 33,800 1 1	-4.6 35,500 1 1	-1.9 15,200 1 1	-0.6 15,500 1 1				
(牛堀町) (※)		-3.7 23,500 2 2				-4.1 46,900 1 1						-0.7 13,900 1 1
(潮来町) (※)		-2.8 37,600 5 5				-8.5 60,800 2 2		-3.7 33,700 1 1				-1.8 18,600 2 2
北浦町	-1.1 12,300 3 3	-1.6 12,400 3 3										
玉造町	-2.0 19,300 3 3	-0.8 19,700 3 3			-5.2 38,600 1 1	-5.6 40,700 1 1						
江戸崎町	-6.2 35,600 3 3	-5.7 38,300 3 3									-2.1 14,600 2 2	-1.7 14,900 2 2
美浦村	-3.9 29,500 2 2	-3.2 29,700 2 3									-1.1 17,200 2 2	-0.9 17,500 2 2
阿見町	-6.5 55,600 6 6	-6.0 59,500 6 6	-4.0 31,400 1 1	-4.1 32,700 1 1	-10.8 78,500 1 1	-9.4 88,000 1 1	-7.8 41,400 1 1	-7.6 44,900 1 1	-2.4 28,500 1 1	-0.7 29,200 1 1	-1.9 20,800 2 2	-1.9 21,200 2 2
茎崎町	-8.4 62,800 3 3	-8.8 68,600 3 3									-1.6 18,600 1 1	-1.6 18,900 1 1
新利根町	-5.9 26,600 2 2	-5.8 28,300 2 2									-1.4 14,100 1 1	-1.4 14,300 1 1
河内町	-3.9 29,600 3 3	-3.4 30,800 3 3										
桜川村	-1.6 14,700 2 2	-1.2 14,900 2 2										
東町	-1.0 15,500 2 2	-1.0 15,700 2 2			-0.8 39,200 1 1	39,500 1						
霞ヶ浦町	-0.8 20,800 4 3	-0.6 24,200 3 3									0.0 9,900 2 2	0.0 9,900 2 1
玉里村	-1.1 18,300 2 2	-1.3 18,500 2 2										
八郷町	-2.8 24,500 4 4	-2.4 25,500 4 4										
千代田町	-6.8 73,100 3 3	-5.2 78,500 3 3					-4.7 62,500 1 1	-3.0 65,600 1 1			-0.5 13,200 2 2	-0.8 13,300 2 2

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	
	13年	12年	13年	12年	13年	12年	13年	12年	13年	12年	13年	12年
新治村	-2.2 44,800 2 2	-1.5 45,800 2 2									-0.7 15,600 2 2	-0.7 15,700 2 2
伊奈町	-9.7 55,000 3 3	-8.7 60,800 3 3									-4.7 35,500 2 2	-3.4 37,400 2 2
谷和原村	-7.1 57,500 3 3	-6.6 61,900 3 3									-1.1 23,000 2 2	-1.9 23,400 2 2
関城町	-2.0 29,900 2 2	-1.4 29,400 3 3			-3.5 44,200 1 1	-0.4 45,800 1 1	-3.0 38,800 1 1	-1.5 40,000 1 1			-0.5 11,100 2 2	0.0 11,200 2 2
明野町	-5.2 32,000 2 2	-5.8 33,700 2 2			-5.7 50,000 1 1	-8.6 53,000 1 1					0.0 13,000 2 2	0.0 13,000 2 2
真壁町	-4.8 36,300 3 2	-1.4 38,100 3 2			-1.0 51,500 1 1	-1.9 52,000 1 1					0.0 10,300 3 3	-0.6 10,300 3 3
大和村	0.0 23,000 2 2	0.0 23,000 2 2									0.0 6,900 1 1	0.0 6,900 1 1
協和町	-3.5 40,600 3 3	0.0 42,100 3 3			-2.0 54,200 1 1	0.0 55,300 1 1					0.0 10,900 1 1	0.0 10,900 1 1
八千代町	-1.7 37,600 2 2	-2.0 38,300 2 2			-4.7 51,000 1 1	-3.4 53,500 1 1					0.0 12,200 3 3	0.0 12,200 3 3
千代川村	-1.6 26,400 2 2	-1.6 27,000 2 2										
石下町	-4.8 40,000 3 3	-4.1 42,100 3 3				-4.5 73,500 1 1	-5.7 41,600 1 1	-4.3 44,100 1 1				
総和町	-6.4 60,100 4 4	-5.4 67,700 5 5	-7.7 27,500 1 1	-5.4 29,800 1 1	-3.5 90,000 1 1	-0.7 93,300 1 1			-2.2 35,000 1 1	-3.5 35,800 1 1	0.0 14,300 2 2	0.0 14,300 2 2
五霞町	-3.1 47,300 2 2	-9.0 48,800 2 2									-0.8 13,000 1 1	-0.8 13,100 1 1
三和町	-7.5 42,500 3 3	-6.3 46,000 3 3			-14.1 55,000 1 1	-14.7 64,000 1 1					-1.0 14,400 2 2	-0.3 14,500 2 2
猿島町	-5.8 36,200 2 2	-4.8 38,300 2 2			-5.2 43,800 1 1	-7.6 46,200 1 1					-0.8 12,500 2 2	-1.2 12,600 2 2
境町	-4.1 46,400 3 3	-3.0 48,600 3 3			-9.1 68,000 1 1	-9.3 74,800 1 1					0.0 13,000 2 2	0.0 13,000 2 2
守谷町	-9.6 80,600 6 5	-8.7 91,500 5 5	-7.0 40,000 1 1	-5.7 43,000 1 1	-10.0 98,100 1 1	-8.4 109,000 1 1					-5.7 41,300 1 1	-7.0 43,800 1 1
藤代町	-9.6 72,900 3 3	-7.6 80,700 3 3	-7.7 35,000 1 1	-5.5 37,900 1 1	-11.3 94,000 1 1	-7.8 106,000 1 1					-3.2 30,200 1 1	-1.9 31,200 1 1
利根町	-11.0 55,600 3 3	-9.2 62,400 3 3									-2.9 23,100 1 1	-2.9 23,800 1 1
町村計 (※2)	-3.3 35,400 188	-3.0 37,000 183	-6.6 33,500 4	-5.2 35,900 4	-5.7 66,000 35	-5.6 69,400 34	-4.7 41,900 10	-3.9 43,100 10	-2.1 25,500 7	-2.0 26,000 6	-0.9 16,200 64	-0.9 16,500 64
監視区域計												
東京圏計	-8.7 70,400 60	-7.4 77,200 59	-7.9 33,800 7	-4.9 36,600 7	-10.0 120,900 13	-8.8 137,200 13	-11.9 59,900 1	-6.2 68,000 1	-5.4 34,800 1	-6.8 36,800 1	-3.2 26,600 24	-2.5 27,600 24
合計	-4.5 56,300 424	-4.2 59,800 414	-6.2 29,100 18	-4.5 31,000 18	-8.4 119,600 100	-7.7 133,900 94	-4.4 49,900 23	-4.0 59,800 22	-2.4 31,200 15	-2.6 32,500 14	-1.4 20,500 117	-1.1 20,900 116

(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
 (※) 牛堀町と潮来町の合併により潮来市となった(13年4月1日)。12年の平均価格及び平均変動率については旧町で集計した。

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	54,500	-3.3	24,200	-3.7	106,200	-6.4	61,400	-3.0	33,400	-1.8	18,400	-0.5
	57,900	-4.0	25,200	-1.5	115,300	-7.2	63,100	-4.2	34,100	-1.6	18,500	-0.5
県央	63,700	-2.0	42,800	-1.8	157,500	-8.6	68,400	-1.8	25,800	—	23,200	-1.1
	65,400	-1.6	43,600	-2.5	176,900	-7.2	116,700	-2.9	—	—	23,500	-0.3
鹿行	30,700	-3.3	20,200	-5.2	59,300	-7.1	35,300	-4.6	23,600	-1.9	17,800	-1.1
	31,900	-2.5	21,300	-5.3	64,000	-6.3	37,100	-3.7	24,100	-2.0	18,000	-1.0
県南	65,300	-6.6	33,400	-6.5	151,000	-10.6	57,300	-6.5	35,600	-1.9	24,900	-2.1
	69,500	-5.5	34,100	-4.5	179,500	-9.5	64,900	-5.1	36,300	-1.1	24,900	-1.9
県西	49,200	-5.7	24,100	-8.3	89,300	-8.6	42,900	-4.3	35,900	-4.6	15,400	-1.3
	57,000	-5.5	30,300	-6.1	100,800	-8.0	44,900	-3.9	37,700	-6.4	17,100	-1.0
県計	56,300	-4.5	29,100	-6.2	119,600	-8.4	49,900	-4.4	31,200	-2.4	20,500	-1.4
	59,800	-4.2	31,000	-4.5	133,900	-7.7	59,800	-4.0	32,500	-2.6	20,900	-1.1

(注) 1. 下段は、平成12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、%)

	13年		12年	
	平均価格	平均変動率	平均価格	平均変動率
都市近郊林地	3,583,300	-3.7	3,720,000	-2.3
農村林地	1,551,100	-2.0	1,640,500	-1.4
林業本場林地	363,300	-5.8	386,700	-3.1
山村奥地林地	210,000	0.0	210,000	0.0
林地平均	1,468,300	-2.6	1,549,800	-1.6

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	
	13年	12年	13年	12年	13年	12年	13年	12年	13年	12年	13年	12年
龍ヶ崎市	-10.5 70,400 10 10	-8.8 78,700 10 10	-8.8 30,100 1 1	-6.8 33,000 1 1	-10.5 89,800 2 2	-8.9 100,300 2 2	-11.9 59,900 1 1	-6.2 68,000 1 1			-4.8 31,400 3 3	-5.2 33,200 3 3
水海道市	-12.8 54,200 3 3	-8.8 62,100 3 3	-9.6 25,500 1 1	-4.4 28,200 1 1	90,000 1 1	116,000 1 1					-4.4 20,400 3 3	-2.0 21,400 3 3
取手市	-7.7 91,200 11 11	-6.1 98,700 11 11	-5.8 49,000 1 1	-3.0 52,000 1 1	-12.8 280,000 2 2	-9.4 324,000 2 2					-3.6 48,800 1 1	-4.9 50,600 1 1
岩井市	-8.5 55,200 2 2	-7.3 60,300 2 2	-9.2 25,700 1 1	-5.7 28,300 1 1	-9.4 83,500 2 2	-6.2 92,300 2 2			-5.4 34,800 1 1	-6.8 36,800 1 1	-5.1 23,800 3 3	-1.4 25,100 3 3
牛久市	-8.4 81,300 9 9	-7.1 88,800 9 9	-7.5 31,000 1 1	-3.2 33,500 1 1	-9.5 135,500 2 2	-8.5 149,500 2 2					-2.1 43,700 2 2	-1.9 44,800 2 2
つくば市	-5.0 80,400 26 26	-4.8 84,000 27 27	-4.1 26,000 1 1	-2.5 27,100 1 1	-3.7 101,600 5 4	-3.4 105,600 5 5			-1.2 41,200 1 1	-1.4 41,700 1 1	-1.7 26,600 11 10	-1.3 26,800 11 11
伊奈町	-9.7 55,000 3 3	-8.7 60,800 3 3									-4.7 35,500 2 2	-3.4 37,400 2 2
谷和原村	-7.1 57,500 3 3	-6.6 61,900 3 3									-1.1 23,000 2 2	-1.9 23,400 2 2
五霞町	-3.1 47,300 2 2	-9.0 48,800 2 2									-0.8 13,000 1 1	-0.8 13,100 1 1
猿島町	-5.8 36,200 2 2	-4.8 38,300 2 2			-5.2 43,800 1 1	-7.6 46,200 1 1					-0.8 12,500 2 2	-1.2 12,600 2 2
境町	-4.1 46,400 3 3	-3.0 48,600 3 3			-9.1 68,000 1 1	-9.3 74,800 1 1					0.0 13,000 2 2	0.0 13,000 2 2
守谷町	-9.6 80,600 6 5	-8.7 91,500 5 5	-7.0 40,000 1 1	-5.7 43,000 1 1	-10.0 98,100 1 1	-8.4 109,000 1 1					-5.7 41,300 1 1	-7.0 43,800 1 1
藤代町	-9.6 72,900 3 3	-7.6 80,700 3 3	-7.7 35,000 1 1	-5.5 37,900 1 1	-11.3 94,000 1 1	-7.8 106,000 1 1					-3.2 30,200 1 1	-1.9 31,200 1 1
利根町	-11.0 55,600 3 3	-9.2 62,400 3 3									-2.9 23,100 1 1	-2.9 23,800 1 1
東京圏平均	-8.7 70,400 60 59	-7.4 77,200 59 59	-7.9 33,800 7 7	-4.9 36,600 7 7	-10.0 120,900 13 12	-8.8 137,200 13 13	-11.9 59,900 1 1	-6.2 68,000 1 1	-5.4 34,800 1 1	-6.8 36,800 1 1	-3.2 26,600 24 24	-2.5 27,600 24 24
県平均	-4.5 56,300 424 414	-4.2 59,800 423 418	-6.2 29,100 18 18	-4.5 31,000 18 18	-8.4 119,600 100 94	-7.7 133,900 98 96	-4.4 49,900 23 22	-4.0 59,800 25 25	-2.4 31,200 15 14	-2.6 32,500 14 14	-1.4 20,500 117 116	-1.1 20,900 117 115

(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	13年	12年	対前年 変動率	昨年順位 ()内は注参照
1	水戸 - 27	備前町842番2外 「備前町5-5」	156,000	163,000	-4.3	1位 (水戸-18:160,000円)
2	つくば - 11	竹園2丁目16番4	147,000	152,000	-7.9	2位
3	つくば - 5	東新井33番18	144,000	149,000	-3.4	3位
4	水戸 - 26	梅香1丁目271番1 「梅香1-6-10」	140,000	147,000	-4.8	4位
5	水戸 - 6	新荘3丁目2054番 「新荘3-3-31」	135,000	140,000	-3.6	6位
5	つくば - 7	二の宮1丁目12番23	135,000	140,000	-3.6	6位
7	つくば - 3	吾妻3丁目8番7	131,000	142,000	-7.7	5位
8	つくば - 15	二の宮2丁目6番9	129,000	133,000	-3.0	9位
9	水戸 - 29	白梅3丁目3番4 「白梅3-3-9」	127,000	137,000	-7.3	8位
10	水戸 - 33	北見町616番2 「北見町5-8」	120,000		- - -	新規

(注) 地価公示の標準地と同一地点である場合、()に平成13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	13年	12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」	523,000	638,000	-18.0	1位 五葉ビル
2	土浦 5 - 3	大和町3033番2 「大和町4-4」	443,000	542,000	-18.3	2位 小松屋
3	水戸 5 - 3	泉町1丁目145番 「泉町1-6-26」	427,000	533,000	-19.9	3位 奈良屋ビル (水戸5-4:460,000円)
4	取手 5 - 2	新町2丁目甲583番1内 「新町2-1-3」	360,000	425,000	-15.3	4位 第一勧業銀行取手支店
5	土浦 5 - 5	港町1丁目3459番5 「港町1-5-3」	282,000	336,000	-16.1	5位 すばる書店
6	古河 5 - 1	東1丁目18番3 「東1-1-6」	253,000		- - -	選定替
7	つくば 5 - 2	竹園1丁目8番5	241,000	254,000	-5.1	12位 ケンタッキーフライドチキン外
8	水戸 5 - 12	元吉田町字荒谷1194番26	240,000	256,000	-6.3	10位 茨城パホーム(株)
8	土浦 5 - 1	中央1丁目902番19 「中央1-1-26」	240,000	294,000	-18.4	7位 桐原ビル (土浦5-2:264,000円)
10	土浦 5 - 4	桜町3丁目3309番2 「桜町3-1-3」	237,000	292,000	-18.8	8位 大峰歯科

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	13年	12年	対前年 変動率	備考
1	土浦 - 2	中村南5丁目1977番72 「中村南5-25-5」	63,100	73,900	-14.6	
2	水海道 - 2	橋本町字新堀北3610番13	55,000	63,900	-13.9	
3	下館 - 2	大字菅谷字大道1768番	57,000	66,000	-13.6	
4	水海道 - 1	豊岡町字出山乙1160番52	53,000	60,500	-12.4	
5	土浦 - 22	神立町字前山3628番59	69,800	79,500	-12.2	
6	水海道 - 3	相野谷町字西畑40番26	54,500	62,000	-12.1	
6	龍ヶ崎 - 2	字寺後4177番14	62,000	70,500	-12.1	
8	藤代 - 3	桜が丘字桜が丘1588番12 「桜が丘1-37-13」	76,900	87,400	-12.0	
9	下館 - 1	字台甲397番1	59,000	67,000	-11.9	
10	龍ヶ崎 - 7	緑町231番1	61,900	70,100	-11.7	

(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	13年	12年	対前年 変動率	備考 (ビル名)
1	水戸 5 - 3	泉町1丁目145番 「泉町1-6-26」	427,000	533,000	-19.9	奈良屋ビル
2	土浦 5 - 4	桜町3丁目3309番2 「桜町3-1-3」	237,000	292,000	-18.8	大峰歯科
3	下館 5 - 2	字田谷川乙954番	123,000	151,000	-18.5	メガネ・カメラセガリ
4	土浦 5 - 1	中央1丁目902番19 「中央1-1-26」	240,000	294,000	-18.4	桐原ビル
5	土浦 5 - 3	大和町3033番2 「大和町4-4」	443,000	542,000	-18.3	小松屋
6	水戸 5 - 5	南町2丁目483番2外 「南町2-5-24」	235,000	287,000	-18.1	榎沢本店ビル
7	水戸 5 - 8	宮町2丁目80番 「宮町2-4-34」	523,000	638,000	-18.0	五葉ビル
8	古河 5 - 3	横山町1丁目5551番1 「横山町1-2-8」	130,000	157,000	-17.2	『ないものはない』
9	土浦 5 - 5	港町1丁目3459番5 「港町1-5-3」	282,000	336,000	-16.1	すばる書店
10	下館 5 - 1	下田中丙220番8	126,000	150,000	-16.0	ホビーショップウメヤマ

第8表 平均価格・平均変動率市町村順位

(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)	102,400	1	桂村 御前山村 七会村 山方町 美和村 緒川村 金砂郷町 水府村 里美村 大子町 大和村	0.0	1	水海道市 (昨年5位)	-12.8
		104,900						-8.8
2	取手市 (昨年2位)	91,200				2	利根町 (昨年1位)	-11.0
		98,700						-9.2
3	牛久市 (昨年4位)	81,300				3	龍ヶ崎市 (昨年3位)	-10.5
		88,800						-8.8
4	守谷町 (昨年3位)	80,600				4	下館市 (昨年16位)	-9.7
		91,500						-6.2
5	つくば市 (昨年5位)	80,400				4	伊奈町 (昨年6位)	-9.7
		84,000						-8.7
6	古河市 (昨年6位)	76,400	6	守谷町 (昨年8位)	-9.6			
		82,900			-8.7			
7	日立市 (昨年7位)	75,600	6	藤代町 (昨年9位)	-9.6			
		81,000			-7.6			
8	土浦市 (昨年9位)	73,200	8	岩井市 (昨年10位)	-8.5			
		79,900			-7.3			
9	千代田町 (昨年11位)	73,100	9	牛久市 (昨年11位)	-8.4			
		78,500			-7.1			
10	ひたちなか市 (昨年12位)	73,000	9	茎崎町 (昨年3位)	-8.4			
		77,800			-8.8			

(注) 下段は平成12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)	280,000	1	山方町	0.0	1	下館市 (昨年2位)	-17.3
		324,000						-15.6
2	水戸市 (昨年3位)	220,600				2	土浦市 (昨年6位)	-15.2
		257,800						-13.7
3	土浦市 (昨年2位)	218,900				3	三和町 (昨年4位)	-14.1
		262,600						-14.7
4	古河市 (昨年4位)	153,000				4	古河市 (昨年1位)	-13.6
		198,300						-16.1
5	牛久市 (昨年6位)	135,500				5	石岡市 (昨年5位)	-13.2
		149,500						-14.0
6	日立市 (昨年7位)	133,600	6	取手市 (昨年11位)	-12.8			
		148,500			-9.4			
7	ひたちなか市 (昨年8位)	133,300	7	水戸市 (昨年9位)	-11.4			
		144,900			-9.8			
8	下館市 (昨年5位)	124,500	8	藤代町 (昨年23位)	-11.3			
		150,500			-7.8			
9	石岡市 (昨年9位)	112,000	9	結城市 (昨年25位)	-10.9			
		129,000			-6.5			
10	友部町 (昨年10位)	111,000	10	阿見町 (昨年12位)	-10.8			
		124,000			-9.4			

(注) 下段は平成12年の平均価格・平均変動率