

## ■平成14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
14年	424	18	100	23	15	117	18	715
13年	424	18	100	23	15	117	18	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。
- 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11年連続の下落となった。
- ③ 平成13年と比較し、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
14年	▲ 5.5 52,800	▲ 8.0 26,600	▲ 9.2 105,100	▲ 5.7 47,000	▲ 3.2 30,100	▲ 2.4 19,800	▲ 3.9 1,383,900
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

※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	14年	422	0	23 (5.5%)	399 (94.5%)
	13年	414	0	40 (9.7%)	374 (90.3%)
商業地	14年	98	0	0 (0.0%)	98 (100.0%)
	13年	94	0	1 (1.1%)	93 (98.9%)

※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	14年	84	0	4 (4.8%)	80 (95.2%)
	13年	84	0	11 (13.1%)	73 (86.9%)
商業地	14年	55	0	0 (0.0%)	55 (100.0%)
	13年	54	0	1 (1.9%)	53 (98.1%)

- ② 住宅地では、平均価格で水戸市が昨年の102,400円から本年は96,900円へ下落したことから、平均価格が10万円以上の市町村はなくなった。

商業地では、平均価格が20万円以上の市町村は取手市 (213,500円) のみとなり、昨年20万円台であった水戸市及び土浦市は、それぞれ189,100円、183,000円と10万円台に下落した。

(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。このため人口の集積度は低く、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。

平均変動率は、すべての用途で県平均を下回っており、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、商業地及び準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、特に、住宅地では県北地域と並び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、宅地見込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おり、住宅地の価格水準の最高地域は、昨年の県南地域から県央地域へと移っている。

#### 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、準工業地を除くすべての用途で下落幅が拡大している。特に、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、茨城市、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 (24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、荃崎町、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、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、商業地の平均価格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▲9.0%と、県平均（▲5.5%）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近郊整備地帯をいい、本県では下記の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

「水戸-27（備前町）」の148,000円を筆頭に、水戸市4地点、つくば市6地点で、上位10位を両市の基準地が占めている。（昨年：水戸市5地点、つくば市5地点）

なお、9位の「つくば-25」以外は、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419,000円を筆頭に、水戸市が4地点、土浦市が2地点及び古河市・取手市・つくば市・ひたちなか市が各1地点で上位10位を占めている。

(昨年：土浦市4地点，水戸市3地点，古河市・取手市・つくば市各1地点)

(2) マイナス変動率順位 (第7表関係)

① 住宅地

「龍ヶ崎－8 (佐貫町)」の▲13.7%を筆頭に，県南・県西地域の地点で上位10位を占めている。特に，龍ヶ崎市の地点は10位以内に6地点が入っている。

② 商業地

「土浦5－4 (桜町3丁目)」の▲23.2%を筆頭に，水戸市4地点，土浦市3地点，古河市・鹿嶋市・石岡市が各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96,900円を筆頭に，順位に変動があるものの9位を除いて昨年と同じ市町村が10位までを占めている。東海村は昨年度13位から9位に入っている。

下落率の大きい県南・県西の市町村が順位を下げた一方で，県央・県北地域の市町村が順位を上げている。

また，昨年，県内では唯一，平均価格が10万円台であった水戸市が，本年は10万円台を割ったことにより，県内では，平均価格が10万円台の市町村はなくなった。

② 平均変動率 (マイナス)

龍ヶ崎市の▲11.6%を筆頭に，県南・県西地域の市町村で上位10位を占めている。このうち，東京圏の市町村は，7市町村が含まれている。

(2) 商業地

① 平均価格

取手市の213,500円を筆頭に，順位に変動があるものの10位を除いて前年と同じ市町村が占めている。平均価格が20万円を超える市町村は，昨年は取手市，水戸市及び土浦市の3市であったが，本年は，取手市だけとなっている。

② 平均変動率 (マイナス)

石岡市の▲16.1%を筆頭に，6位及び8位の笠間市・水戸市を除いて県南・県西地域の市町村が10位までを占めている。

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
守 谷 市	6	1	1			1		9
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

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 府 村	3							3
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
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	
	14年	13年	14年	13年	14年	13年	14年	13年	14年	13年	14年	13年
水戸市	-5.4 96,900 33 33	-2.7 102,400 33 31	-5.1 40,600 1 1	-1.8 42,800 1 1	-12.4 189,100 13 13	-11.4 220,600 13 12	-5.5 77,700 1 1	-1.8 82,200 1 1			-3.0 30,900 6 6	-1.8 31,900 6 6
日立市	-5.6 71,200 30 30	-5.2 75,600 30 30	-7.2 28,500 1 1	-6.1 30,700 1 1	-10.2 118,700 6 6	-8.7 133,600 6 6	-4.9 69,200 2 2	-3.5 72,800 2 2	-2.6 57,900 1 0	-2.6 61,100 1 1	-0.8 24,600 1 1	-0.8 24,800 1 1
土浦市	-10.0 65,800 23 23	-8.3 73,200 23 23	-10.2 22,000 1 1	-7.2 24,500 1 1	-15.9 183,000 7 7	-15.2 218,900 7 7	-7.9 66,100 1 1	-7.4 71,800 1 1	-2.2 36,400 1 1	-2.1 37,200 1 1	-3.1 31,000 3 3	-2.2 32,500 3 3
古河市	-8.5 70,100 9 9	-8.0 76,400 9 9	-12.0 19,000 1 1	-10.0 21,600 1 1	-11.0 135,500 4 4	-13.6 153,000 4 2					-1.3 22,900 1 1	-1.3 23,200 1 1
石岡市	-6.3 58,200 8 8	-3.4 62,000 8 8			-16.1 94,000 1 1	-13.2 112,000 1 1	-4.9 48,600 1 1	-0.6 51,100 1 1			-1.3 11,400 2 2	-0.9 11,600 2 2
下館市	-6.7 52,000 5 5	-9.7 55,700 5 5	-4.0 19,200 1 1	-4.8 20,000 1 1	-13.3 108,000 2 2	-17.3 124,500 2 2	-4.0 48,000 1 1	-6.0 50,000 1 1	-7.9 35,000 1 1	-6.2 38,000 1 1	-2.9 19,100 3 3	-1.3 19,700 3 3
結城市	-5.8 50,400 5 5	-3.8 53,500 5 5			-9.4 81,500 1 1	-10.9 90,000 1 1					-1.1 18,200 3 3	-1.2 18,400 3 3
龍ヶ崎市	-11.6 62,200 10 10	-10.5 70,400 10 10	-12.0 26,500 1 1	-8.8 30,100 1 1	-14.1 70,500 2 1	-10.5 89,800 2 2	-9.8 54,000 1 1	-11.9 59,900 1 1			-6.9 29,100 3 3	-4.8 31,400 3 3
下妻市	-7.8 39,700 4 4	-2.4 43,000 4 3			-10.5 79,000 1 1	-6.1 88,300 1 1	-2.9 40,000 1 1	-2.4 41,200 1 1				
水海道市	-9.1 52,000 3 2	-12.8 54,200 3 3	-9.4 23,100 1 1	-9.6 25,500 1 1	-10.2 80,800 1 1	90,000 1 1					-4.7 19,300 3 3	-4.4 20,400 3 3
常陸太田市	-5.2 51,500 4 4	-4.0 54,500 4 4	-3.0 16,200 1 1	-1.8 16,700 1 1	-3.4 73,700 1 1	-3.5 76,300 1 1					-0.6 16,600 2 2	-0.6 16,700 2 2
高萩市	-3.7 54,800 3 3	-4.1 57,000 3 2			-5.1 75,000 1 1	-6.0 79,000 1 1	-4.3 45,000 1 1	47,000 1 1				
北茨城市	-2.4 41,500 2 2	-1.8 42,500 2 2			-3.3 61,000 1 1	-2.0 63,100 1 1			-2.2 22,600 1 1	-1.7 23,100 1 1		
笠間市	-2.9 37,400 3 3	-1.2 38,800 3 3			-12.8 95,000 1 1	-4.4 109,000 1 1						
取手市	-7.7 84,200 11 11	-7.7 91,200 11 11	-12.2 43,000 1 1	-5.8 49,000 1 1	-11.5 213,500 2 1	-12.8 280,000 2 2					-4.7 46,500 1 1	-3.6 48,800 1 1
岩井市	-9.2 50,100 2 2	-8.5 55,200 2 2	-9.7 23,200 1 1	-9.2 25,700 1 1	-9.5 75,500 2 2	-9.4 83,500 2 2			-6.0 32,700 1 1	-5.4 34,800 1 1	-7.5 18,900 3 2	-5.1 23,800 3 3
牛久市	-8.7 74,200 9 9	-8.4 81,300 9 9	-10.3 27,800 1 1	-7.5 31,000 1 1	-10.1 122,000 2 2	-9.5 135,500 2 2					-4.9 41,600 2 2	-2.1 43,700 2 2
つくば市	-5.2 76,400 26 26	-5.0 80,400 26 26	-3.8 25,000 1 1	-4.1 26,000 1 1	-6.8 94,000 5 5	-3.7 101,600 5 4			-2.9 40,000 1 1	-1.2 41,200 1 1	-3.4 25,500 11 11	-1.7 26,600 11 10
ひたちなか市	-4.8 69,500 25 25	-4.4 73,000 25 24	-4.4 24,100 1 1	-3.1 25,200 1 1	-9.1 119,700 6 6	-7.6 133,300 6 6	-5.8 53,800 2 2	-2.5 57,200 2 2	-2.2 30,900 1 1	-1.3 31,600 1 1	-1.9 24,700 4 4	-0.9 25,200 4 4
鹿嶋市	-5.4 36,300 14 14	-3.9 38,600 14 14	-8.4 18,500 1 1	-5.2 20,200 1 1	-10.2 71,000 3 3	-7.0 78,900 3 3	-7.9 31,500 1 1	-5.0 34,200 1 1	-0.9 22,800 1 1	-0.9 23,000 1 1	-1.2 24,400 2 2	-0.8 24,700 2 2
潮来市	-3.9 31,000 7 7	-3.7 32,300 7 7			-7.8 47,400 3 3	-7.7 51,600 3 3	-3.4 31,500 1 1	-3.3 32,600 1 1			-1.3 16,600 3 3	-1.3 16,800 3 3
守谷市 (※)	-8.2 74,100 6 6	-9.6 80,600 6 5	-10.0 36,000 1 1	-7.0 40,000 1 1	-11.3 87,000 1 1	-10.0 98,100 1 1					-6.8 38,500 1 1	-5.7 41,300 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	
	14年	13年	14年	13年	14年	13年	14年	13年	14年	13年	14年	13年
市計	-6.5 68,400 242 241	-5.5 73,000 236 231	-8.1 26,200 15 15	-6.1 27,800 14 14	-10.8 127,900 66 64	-9.9 148,400 65 60	-5.5 53,000 13 13	-4.2 56,100 13 12	-3.5 34,800 8 7	-2.7 36,300 8 8	-3.2 24,900 54 53	-2.0 25,700 53 52
茨城町	-8.2 56,300 3 3	-4.8 61,300 3 3			-8.7 65,200 1 1	-5.7 71,400 1 1					-3.1 23,900 5 5	-1.4 24,600 5 5
小川町	-2.7 18,500 4 4	-2.2 19,200 4 3			-9.4 56,200 1 1	-8.8 62,000 1 1						
美野里町	-2.6 32,300 3 3	-2.4 33,100 3 3			-4.8 51,900 1 1	-4.2 54,500 1 1						
内原町	-0.5 49,300 2 2	-0.1 49,600 2 2			-5.2 65,300 1 1	-3.0 68,900 1 1					-0.6 17,300 1 1	0.0 17,400 1 1
常北町	-1.5 24,600 3 3	-0.3 25,000 3 3			-3.6 54,000 1 1	-1.4 56,000 1 1						
桂村	-0.4 7,900 3 3	0.0 7,900 3 3										
御前山村	-0.9 5,800 3 3	0.0 5,900 3 3										
大洗町	-4.4 58,700 3 3	-3.0 61,500 3 3			-7.1 84,500 1 1	-8.1 91,000 1 1	-8.3 50,000 1 1	-1.8 54,500 1 1			-2.2 13,500 1 1	0.0 13,800 1 1
友部町	-2.2 43,600 4 4	-2.1 44,700 4 4			-10.1 99,800 1 1	-10.5 111,000 1 1						
岩間町	-1.0 30,900 3 3	-0.7 31,400 3 3			-3.0 67,100 1 1	-2.5 69,200 1 1			-3.1 25,000 1 1	25,800		
七会村	0.0 2,400 3 3	0.0 2,400 3 3										
岩瀬町	-1.0 37,900 3 3	-1.0 38,300 3 3			-5.6 57,700 1 1	-3.0 61,100 1 1					0.0 8,500 3 3	0.0 8,500 3 3
東海村	-2.6 66,900 4 4	-2.4 68,600 4 4			-6.1 92,500 1 1	-6.2 98,500 1 1					0.0 14,100 1 1	0.0 14,100 1 1
那珂町	-2.0 49,600 4 4	-2.4 50,800 4 4			-3.3 88,800 2 2	-7.3 92,300 2 2					-0.3 17,000 4 4	0.0 17,000 4 4
瓜連町	-3.0 27,900 2 2	-1.5 29,000 2 2									-1.0 7,200 1 1	0.0 7,200 1 1
大宮町	-2.0 35,300 3 3	-1.5 36,000 3 3			-5.9 75,500 1 1	-2.2 80,200 1 1			-5.0 17,000 1 1	-1.6 17,900 1 1		
山方町	0.0 5,800 3 3	0.0 5,800 3 3			-2.4 16,100 1 1	0.0 16,500 1 1						
美和村	-0.2 5,100 3 3	0.0 5,100 3 3										
緒川村	-0.3 5,100 3 3	0.0 5,100 3 2										
金砂郷町	0.0 5,700 3 3	0.0 5,700 3 3										
水府村	0.0 4,400 3 2	0.0 4,500 3 3										
里美村	-0.2 5,500 3 3	0.0 5,600 3 3										
大子町	-1.2 14,000 3 3	0.0 14,200 3 3			-5.7 57,500 1 1	-4.7 61,000 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	
	14年	13年	14年	13年	14年	13年	14年	13年	14年	13年	14年	13年
十王町	-1.8 51,200 2 2	-2.7 52,000 2 2			-5.7 72,400 1 1	-3.8 76,800 1 1					-1.1 8,900 1 1	-1.1 9,000 1 1
旭村	-2.5 14,800 2 2	-0.3 15,400 2 2										
鉾田町	-6.3 32,200 3 3	-6.2 34,600 3 3			-10.3 60,300 1 1	-9.8 67,200 1 1	-6.2 36,600 1 1	-5.6 39,000 1 1				
大洋村	-3.6 18,700 2 2	-3.0 19,400 2 2										
神栖町	-4.3 34,900 6 6	-3.5 36,500 6 6			-8.3 57,500 1 1	-8.2 62,700 1 1	-6.5 42,700 2 2	-6.5 45,700 2 2	-2.4 24,300 2 2	-2.2 24,900 2 2	-1.8 19,400 2 2	-0.8 19,800 2 2
波崎町	-5.8 34,700 4 4	-3.4 36,900 4 4			-7.1 53,900 1 1	-6.3 58,000 1 1	-4.0 33,200 1 1	-3.4 34,600 1 1	-1.4 21,300 1 1	-2.3 21,600 1 1	-1.5 12,800 3 3	-1.5 13,000 3 3
麻生町	-2.1 13,200 3 3	-1.6 13,500 3 3			-3.0 32,800 1 1	-4.8 33,800 1 1	-2.6 14,800 1 1	-1.9 15,200 1 1				
北浦町	-2.1 12,000 3 3	-1.1 12,300 3 3										
玉造町	-2.7 18,800 3 3	-2.0 19,300 3 3			-5.7 36,400 1 1	-5.2 38,600 1 1						
江戸崎町	-7.0 32,900 3 3	-6.2 35,600 3 3									-4.2 14,000 2 2	-2.1 14,600 2 2
美浦村	-4.9 28,100 2 2	-3.9 29,500 2 2									-2.0 16,900 2 2	-1.1 17,200 2 2
阿見町	-6.9 51,800 6 6	-6.5 55,600 6 6	-7.0 29,200 1 1	-4.0 31,400 1 1	-9.3 71,200 1 1	-10.8 78,500 1 1	-8.9 37,700 1 1	-7.8 41,400 1 1	-2.8 27,700 1 1	-2.4 28,500 1 1	-3.1 20,200 2 2	-1.9 20,800 2 2
荃崎町	-8.5 57,500 3 3	-8.4 62,800 3 3									-2.7 18,100 1 1	-1.6 18,600 1 1
新利根町	-6.5 24,800 2 2	-5.9 26,600 2 2									-2.1 13,800 1 1	-1.4 14,100 1 1
河内町	-8.5 27,100 3 3	-3.9 29,600 3 3										
桜川村	-3.7 14,100 2 2	-1.6 14,700 2 2										
東町	-3.1 15,000 2 2	-1.0 15,500 2 2			-5.1 37,200 1 1	-0.8 39,200 1 1						
霞ヶ浦町	-2.3 20,200 4 4	-0.8 20,800 4 3									-0.6 9,800 2 2	0.0 9,900 2 2
玉里村	-1.3 18,000 2 2	-1.1 18,300 2 2										
八郷町	-3.7 23,300 4 4	-2.8 24,500 4 4										
千代田町	-9.9 65,800 3 3	-6.8 73,100 3 3					-6.4 58,500 1 1	-4.7 62,500 1 1			-1.6 12,900 2 2	-0.5 13,200 2 2
新治村	-5.7 42,200 2 2	-2.2 44,800 2 2									-2.4 15,200 2 2	-0.7 15,600 2 2
伊奈町	-10.3 49,300 3 3	-9.7 55,000 3 3									-8.3 32,500 2 2	-4.7 35,500 2 2
谷和原村	-8.3 52,800 3 3	-7.1 57,500 3 3									-5.0 21,500 2 2	-1.1 23,000 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	
	14年	13年	14年	13年	14年	13年	14年	13年	14年	13年	14年	13年
関城町	-1.8 29,300 2 2	-2.0 29,900 2 2			-3.8 42,500 1 1	-3.5 44,200 1 1	-3.1 37,600 1 1	-3.0 38,800 1 1			-0.5 11,100 2 2	-0.5 11,100 2 2
明野町	-5.5 30,200 2 2	-5.2 32,000 2 2			-2.0 49,000 1 1	-5.7 50,000 1 1					-2.0 12,700 2 2	0.0 13,000 2 2
真壁町	-3.7 35,000 3 3	-4.8 36,300 3 2			-2.9 50,000 1 1	-1.0 51,500 1 1					-0.9 10,200 3 3	0.0 10,300 3 3
大和村	-0.2 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	-3.3 39,100 3 3	-3.5 40,600 3 3			-1.1 53,600 1 1	-2.0 54,200 1 1					-0.9 10,800 1 1	0.0 10,900 1 1
八千代町	-5.0 35,700 2 2	-1.7 37,600 2 2			-4.9 48,500 1 1	-4.7 51,000 1 1					-0.3 12,200 3 3	0.0 12,200 3 3
千代川村	-5.2 24,500 2 2	-1.6 26,400 2 2										
石下町	-5.4 37,800 3 3	-4.8 40,000 3 3			-4.0 67,700 1 1	70,500 1 1	-6.0 39,100 1 1	-5.7 41,600 1 1				
総和町	-7.0 55,800 4 4	-6.4 60,100 4 4	-8.0 25,300 1 1	-7.7 27,500 1 1	-11.1 80,000 1 1	-3.5 90,000 1 1			-3.4 33,800 1 1	-2.2 35,000 1 1	-1.1 14,100 2 2	0.0 14,300 2 2
五霞町	-10.0 42,600 2 2	-3.1 47,300 2 2									-0.8 12,900 1 1	-0.8 13,000 1 1
三和町	-11.0 37,800 3 3	-7.5 42,500 3 3			-12.7 48,000 1 1	-14.1 55,000 1 1					-1.1 14,200 2 2	-1.0 14,400 2 2
猿島町	-4.1 34,800 2 2	-5.8 36,200 2 2			-7.5 40,500 1 1	-5.2 43,800 1 1					-0.8 12,400 2 2	-0.8 12,500 2 2
境町	-6.3 43,200 3 3	-4.1 46,400 3 3			-12.9 59,200 1 1	-9.1 68,000 1 1					-0.7 12,900 2 2	0.0 13,000 2 2
(守谷町) (※)												
藤代町	-9.8 65,700 3 3	-9.6 72,900 3 3	-8.0 32,200 1 1	-7.7 35,000 1 1	-5.6 88,700 1 1	-11.3 94,000 1 1					-5.0 28,700 1 1	-3.2 30,200 1 1
利根町	-10.9 49,500 3 3	-11.0 55,600 3 3									-3.0 22,400 1 1	-2.9 23,100 1 1
町村計 (※2)	-4.1 32,100 182 181	-3.3 35,400 188 183	-7.7 28,900 3 3	-6.6 33,500 4 4	-6.1 60,900 34 34	-5.7 66,000 35 34	-5.9 39,300 10 10	-4.7 41,900 10 10	-2.9 24,800 7 7	-2.1 25,500 7 6	-1.8 15,400 63 63	-0.9 16,200 64 64
監視区域計												
東京圏計	-9.0 64,200 60 59	-8.7 70,400 60 59	-10.2 30,300 7 7	-7.9 33,800 7 7	-10.2 101,500 13 11	-10.0 120,900 13 12	-9.8 54,000 1 1	-11.9 59,900 1 1	-6.0 32,700 1 1	-5.4 34,800 1 1	-4.7 24,700 24 23	-3.2 26,600 24 24
県計	-5.5 52,800 424 422	-4.5 56,300 424 414	-8.0 26,600 18 18	-6.2 29,100 18 18	-9.2 105,100 100 98	-8.4 119,600 100 94	-5.7 47,000 23 23	-4.4 49,900 23 22	-3.2 30,100 15 14	-2.4 31,200 15 14	-2.4 19,800 117 116	-1.4 20,500 117 116

(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

(※) 守谷市(14年2月1日)市制施行。13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/m<sup>2</sup>、%)

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	51,900	-3.7	22,900	-4.9	96,900	-7.3	58,200	-5.1	32,100	-3.1	18,200	-0.9
	54,500	-3.3	24,200	-3.7	106,200	-6.4	61,400	-3.0	33,400	-1.8	18,400	-0.5
県央	60,600	-3.7	40,600	-5.1	137,200	-10.1	63,900	-6.9	25,000	-3.1	22,600	-2.3
	63,700	-2.0	42,800	-1.8	157,500	-8.6	68,400	-1.8	25,800	—	23,200	-1.1
鹿行	29,100	-4.3	18,500	-8.4	54,200	-8.0	33,300	-5.3	23,200	-1.8	17,600	-1.4
	30,700	-3.3	20,200	-5.2	59,300	-7.1	35,300	-4.6	23,600	-1.9	17,800	-1.1
県南	60,100	-7.6	30,200	-9.2	127,900	-11.4	53,000	-7.6	34,700	-2.6	23,700	-3.7
	65,300	-6.6	33,400	-6.5	151,000	-10.6	57,300	-6.5	35,600	-1.9	24,900	-2.1
県西	45,900	-6.4	22,000	-8.6	80,400	-8.7	41,200	-4.0	33,800	-5.8	14,800	-1.8
	49,200	-5.7	24,100	-8.3	89,300	-8.6	42,900	-4.3	35,900	-4.6	15,400	-1.3
県計	52,800	-5.5	26,600	-8.0	105,100	-9.2	47,000	-5.7	30,100	-3.2	19,800	-2.4
	56,300	-4.5	29,100	-6.2	119,600	-8.4	49,900	-4.4	31,200	-2.4	20,500	-1.4

- (注) 1. 下段は、平成13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、%)

	14年		13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	3,336,700	-6.8	3,583,300	-3.7
農村林地	1,471,100	-3.7	1,551,100	-2.0
林業本場林地	343,300	-5.3	363,300	-5.8
山村奥地林地	210,000	0.0	210,000	0.0
林地平均	1,383,900	-3.9	1,468,300	-2.6

**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	
	14年	13年	14年	13年	14年	13年	14年	13年	14年	13年	14年	13年
龍ヶ崎市	-11.6 62,200 10 10	-10.5 70,400 10 10	-12.0 26,500 1 1	-8.8 30,100 1 1	-14.1 70,500 2 1	-10.5 89,800 2 2	-9.8 54,000 1 1	-11.9 59,900 1 1			-6.9 29,100 3 3	-4.8 31,400 3 3
水海道市	-9.1 52,000 3 2	-12.8 54,200 3 3	-9.4 23,100 1 1	-9.6 25,500 1 1	-10.2 80,800 1 1	90,000 1 1					-4.7 19,300 3 3	-4.4 20,400 3 3
取手市	-7.7 84,200 11 11	-7.7 91,200 11 11	-12.2 43,000 1 1	-5.8 49,000 1 1	-11.5 213,500 2 1	-12.8 280,000 2 2					-4.7 46,500 1 1	-3.6 48,800 1 1
岩井市	-9.2 50,100 2 2	-8.5 55,200 2 2	-9.7 23,200 1 1	-9.2 25,700 1 1	-9.5 75,500 2 2	-9.4 83,500 2 2			-6.0 32,700 1 1	-5.4 34,800 1 1	-7.5 18,900 3 2	-5.1 23,800 3 3
牛久市	-8.7 74,200 9 9	-8.4 81,300 9 9	-10.3 27,800 1 1	-7.5 31,000 1 1	-10.1 122,000 2 2	-9.5 135,500 2 2					-4.9 41,600 2 2	-2.1 43,700 2 2
守谷市	-8.2 74,100 6 6	-9.6 80,600 6 5	-10.0 36,000 1 1	-7.0 40,000 1 1	-11.3 87,000 1 1	-10.0 98,100 1 1					-6.8 38,500 1 1	-5.7 41,300 1 1
伊奈町	-10.3 49,300 3 3	-9.7 55,000 3 3									-8.3 32,500 2 2	-4.7 35,500 2 2
谷和原村	-8.3 52,800 3 3	-7.1 57,500 3 3									-5.0 21,500 2 2	-1.1 23,000 2 2
五霞町	-10.0 42,600 2 2	-3.1 47,300 2 2									-0.8 12,900 1 1	-0.8 13,000 1 1
猿島町	-4.1 34,800 2 2	-5.8 36,200 2 2			-7.5 40,500 1 1	-5.2 43,800 1 1					-0.8 12,400 2 2	-0.8 12,500 2 2
境町	-6.3 43,200 3 3	-4.1 46,400 3 3			-12.9 59,200 1 1	-9.1 68,000 1 1					-0.7 12,900 2 2	0.0 13,000 2 2
藤代町	-9.8 65,700 3 3	-9.6 72,900 3 3	-8.0 32,200 1 1	-7.7 35,000 1 1	-5.6 88,700 1 1	-11.3 94,000 1 1					-5.0 28,700 1 1	-3.2 30,200 1 1
利根町	-10.9 49,500 3 3	-11.0 55,600 3 3									-3.0 22,400 1 1	-2.9 23,100 1 1
東京圏平均	-9.0 64,200 60 59	-8.7 70,400 60 59	-10.2 30,300 7 7	-7.9 33,800 7 7	-10.2 101,500 13 11	-10.0 120,900 13 12	-9.8 54,000 1 1	-11.9 59,900 1 1	-6.0 32,700 1 1	-5.4 34,800 1 1	-4.7 24,700 24 23	-3.2 26,600 24 24
県平均	-5.5 52,800 424 422	-4.5 56,300 424 414	-8.0 26,600 18 18	-6.2 29,100 18 18	-9.2 105,100 100 98	-8.4 119,600 100 94	-5.7 47,000 23 23	-4.4 49,900 23 22	-3.2 30,100 15 14	-2.4 31,200 15 14	-2.4 19,800 117 116	-1.4 20,500 117 116

(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近郊整備地帯の13市町村である。

## 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	14年	13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」	148,000	156,000	-5.1	1位 (水戸-18:152,000円)
2	つくば - 11	竹園2丁目16番4	144,000	147,000	-2.0	2位
3	つくば - 5	東新井33番18	141,000	144,000	-2.1	3位
4	つくば - 7	二の宮1丁目12番23	132,000	135,000	-2.2	6位
5	水戸 - 26	梅香1丁目271番1 「梅香1-6-10」	129,000	140,000	-7.9	4位
6	水戸 - 6	新荘3丁目2054番 「新荘3-3-31」	126,000	135,000	-6.7	5位
7	つくば - 3	吾妻3丁目8番7	125,000	131,000	-4.6	7位
7	つくば - 15	二の宮2丁目6番9	125,000	129,000	-3.1	8位
9	水戸 - 29	白梅3丁目3番4 「白梅3-3-9」	115,000	127,000	-9.4	9位
9	つくば - 25	梅園2丁目18番19	115,000	118,000	-2.5	11位

(注) 地価公示の標準地と同一地点である場合、( )に平成14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	14年	13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」	419,000	523,000	-19.9	1位 五葉ビル
2	土浦 5 - 3	大和町3033番2 「大和町4-4」	394,000	443,000	-11.1	2位 ドトールコーヒーショップ
3	水戸 5 - 3	泉町1丁目145番 「泉町1-6-26」	340,000	427,000	-20.4	3位 奈良屋ビル (水戸5-4:369,000円)
4	取手 5 - 2	新町2丁目甲537番5 「新町2-2-3」	250,000	-	-	選定替 取手海老原ビル
5	土浦 5 - 5	港町1丁目3459番5 「港町1-5-3」	227,000	282,000	-19.5	5位 (元)すばる書店
6	古河 5 - 1	東1丁目18番3 「東1-1-6」	223,000	253,000	-11.9	6位 喜楽 飯店
7	つくば 5 - 2	竹園1丁目8番5	220,000	241,000	-8.7	7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	214,000	240,000	-10.8	8位 茨城パナホーム(株)
9	ひたちなか 5 - 1	勝田中央12番7 「勝田中央12-17」	202,000	234,000	-13.7	12位 新井工具
10	水戸 5 - 5	南町2丁目483番2外 「南町2-5-24」	191,000	235,000	-18.7	11位榎澤本店ビル (水戸5-6:204,000円)

## 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	14年	13年	対前年 変動率	備考
1	龍ヶ崎 - 8	佐貫町字西根362番51	72,900	84,500	-13.7	
2	龍ヶ崎 - 4	上大徳新町27番	41,500	48,000	-13.5	
3	龍ヶ崎 - 7	緑町231番1	53,900	61,900	-12.9	
4	古河 - 1	大字中田字藤塚2321番外	48,400	55,500	-12.8	
5	土浦 - 2	中村南5丁目1977番72 「中村南5-25-5」	55,100	63,100	-12.7	
5	藤代 - 3	桜が丘字桜が丘1588番124 「桜が丘1-37-13」	67,100	76,900	-12.7	
7	土浦 - 22	神立町字前山3628番59	61,000	69,800	-12.6	
7	龍ヶ崎 - 2	字寺後4177番14	54,200	62,000	-12.6	
9	龍ヶ崎 - 1	佐貫4丁目8番7 「佐貫4-8-7」	76,600	87,000	-12.0	
10	龍ヶ崎 - 6	佐貫2丁目3番10 「佐貫2-3-10」	77,400	87,900	-11.9	

### (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	14年	13年	対前年 変動率	備考 (ビル名)
1	土浦 5 - 4	桜町3丁目3309番2 「桜町3-1-3」	182,000	237,000	-23.2	大峰歯科
2	土浦 5 - 1	中央1丁目902番19 「中央1-1-26」	188,000	240,000	-21.7	桐原ビル
3	水戸 5 - 3	泉町1丁目145番 「泉町1-6-26」	340,000	427,000	-20.4	奈良屋ビル
4	水戸 5 - 8	宮町2丁目80番 「宮町2-4-34」	419,000	523,000	-19.9	五葉ビル
5	土浦 5 - 5	港町1丁目3459番5 「港町1-5-3」	227,000	282,000	-19.5	(元)すばる書店
6	水戸 5 - 5	南町2丁目483番2外 「南町2-5-24」	191,000	235,000	-18.7	榎澤本店ビル
7	古河 5 - 3	横山町1丁目5551番1 「横山町1-2-8」	107,000	130,000	-17.7	「ないものはない」
8	鹿嶋 5 - 2	宮下2丁目1番9内 宮下2-1-13	65,600	79,300	-17.3	
9	石岡 5 - 1	国府3丁目695番1 「国府3-2-6」	94,000	112,000	-16.1	
10	水戸 5 - 10	見川5丁目119番3外	136,000	161,000	-15.5	水戸信用金庫

## 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)	96,900	1	山方町 七会村 金砂郷町 水府村	0.0	1	龍ヶ崎市 (昨年3位)	-11.6
		102,400						-10.5
2	取手市 (昨年2位)	84,200						-11.0
		91,200				2	三和町 (昨年14位)	-7.5
3	つくば市 (昨年5位)	76,400						-10.9
		80,400				3	利根町 (昨年2位)	-11.0
4	牛久市 (昨年3位)	74,200						-10.3
		81,300				4	伊奈町 (昨年5位)	-9.7
5	守谷市 (昨年4位)	74,100						-10.0
		80,600				5	土浦市 (昨年11位)	-8.3
6	日立市 (昨年7位)	71,200			-10.0			
		75,600	5	五霞町 (昨年42位)	-3.1			
7	古河市 (昨年6位)	70,100			-9.9			
		76,400	7	千代田町 (昨年16位)	-6.8			
8	ひたちなか市 (昨年10位)	69,500			-9.8			
		73,000	8	藤代町 (昨年7位)	-9.6			
9	東海村 (昨年13位)	66,900			-9.2			
		68,600	9	岩井市 (昨年8位)	-8.5			
10	土浦市 (昨年8位)	65,800			-9.1			
		73,200	10	水海道市 (昨年1位)	-12.8			

(注) 下段は平成13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)	213,500	-	-	-	1	石岡市 (昨年5位)	-16.1
		280,000						-13.2
2	水戸市 (昨年2位)	189,100						-15.9
		220,600				2	土浦市 (昨年2位)	-15.2
3	土浦市 (昨年3位)	183,000						-14.1
		218,900				3	龍ヶ崎市 (昨年11位)	-10.5
4	古河市 (昨年4位)	135,500						-13.3
		153,000				4	下館市 (昨年1位)	-17.3
5	牛久市 (昨年5位)	122,000						-12.9
		135,500				5	境町 (昨年17位)	-9.1
6	ひたちなか市 (昨年7位)	119,700			-12.8			
		133,300	6	笠間市 (昨年37位)	-4.4			
7	日立市 (昨年6位)	118,700			-12.7			
		133,600	7	三和町 (昨年3位)	-14.1			
8	下館市 (昨年8位)	108,000			-12.4			
		124,500	8	水戸市 (昨年7位)	-11.4			
9	友部町 (昨年10位)	99,800			-11.5			
		111,000	9	取手市 (昨年6位)	-12.8			
10	笠間市 (昨年11位)	95,000			-11.3			
		109,000	10	守谷市 (昨年13位)	-10.0			

(注) 下段は平成13年の平均価格・平均変動率