

■平成17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（14市町）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
17年	415	14	96	23	15	110	15	688
16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14年連続の下落となった。
- ③ 平成16年と比較し、住宅地及び商業地で下落幅が縮小した。

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
17年	▲ 6.1 42,700	▲ 9.6 20,100	▲ 9.3 76,600	▲ 7.6 38,000	▲ 5.7 25,200	▲ 3.9 17,100	▲ 19.1 813,100
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

※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	17年	413	13 (3.1%)	7 (1.7%)	393 (95.2%)
	16年	419	0	3 (0.7%)	416 (99.3%)
商業地	17年	87	0	1 (1.1%)	86 (98.9%)
	16年	96	0	0 (0.0%)	96 (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	17年	62	1 (1.6%)	0 (0.0%)	61 (98.4%)
	16年	83	0	0 (0.0%)	83 (100.0%)
商業地	17年	43	0	0 (0.0%)	43 (100.0%)
	16年	54	0	0 (0.0%)	54 (100.0%)

※市町村合併により，平成16年と平成17年の市町村数に差が生じている。

(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，住宅地及び商業地は県平均を下回っている。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，特に，商業地と準工業地の下落率は5地域のうち最も低い下落率となっている。

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，5地域で最も高い水準となっている。

平均変動率は，すべての用途で県平均の下落率を下回っている。

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，すべての用途で県平均を下回っており，調整区域内宅地以外は，5地域のうち最も低い水準となっている。

平均変動率は，宅地見込地及び工業地を除くすべての用途で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県平均の下落率を上回っている。特に，商業地及び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，坂東市，五霞町，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，住宅地及び工業地で県平均の下落率を上回っている。

<参考> 地域の区分

地域区分	市 町 村 名
県北地域 (9市町村)	日立市, 常陸太田市, 高萩市, 北茨城市, ひたちなか市, 常陸大宮市, 那珂市, 東海村, 大子町
県央地域 (10市町村)	水戸市, 笠間市, 茨城町, 小川町, 美野里町, 大洗町, 城里町, 友部町, 岩間町, 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, 北浦町, 玉造町
県南地域 (18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, 稲敷市, かすみがうら市, 美浦村, 阿見町, 河内町, 玉里村, 八郷町, 新治村, 伊奈町, 谷和原村, 利根町
県西地域 (15市町村)	古河市, 結城市, 下妻市, 水海道市, 筑西市, 坂東市, 真壁町, 大和村, 八千代町, 千代川村, 石下町, 総和町, 五霞町, 三和町, 境町

(5) 東京圏 (第5表関係)

平均価格は、準工業地を除き県平均を上回っている。平均変動率は、宅地見込地及び工業地を除き、全ての用途で県平均の下落率を上回っている。

特に、調整区域内宅地の下落率は▲6.5%と、県平均 (▲3.9%) 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11市町村である。

東京圏の市町村：龍ヶ崎市, 水海道市, 取手市, 牛久市, 守谷市, 坂東市,
伊奈町, 谷和原村, 五霞町, 境町, 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138,000円を筆頭に、つくば市7地点, 水戸市3地点と、上位10位を両市が占めている。(16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237,000円を筆頭に、水戸市が4地点, 土浦市が2地点, 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。

(16年：水戸市4地点, 土浦市・取手市各2地点, 古河市・つくば市・ひたちなか市各1地点)

※16年は、10位が2地点 (水戸市, 取手市) あったことから11地点となっている。

(2) 変動率順位 (第7表関係)

① 住宅地

「守谷-1 (けやき台5丁目)」「つくば-8 (春日2丁目)」の5.0%を筆頭に、つくば市6地点、守谷市5地点と上位10位 (11地点) を両市の基準地が占めている。

② 商業地

「つくば5-2 (竹園1丁目)」の0.0%を筆頭に、上位10地点をすべて異なる市町村が占めている。

(3) マイナス変動率順位 (第8表関係)

① 住宅地

「利根-3 (羽根野)」の▲14.1%を筆頭に、県南地域で上位10位すべてを占めている。このうち、土浦市・利根町が3地点、石岡市が2地点占めている。

② 商業地

「土浦5-3 (大和町)」の▲20.1%を筆頭に、土浦市4地点、鹿嶋市2地点、水戸市・古河市・石岡市、下妻市が各1地点で上位9位 (10地点) 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	35	1	14	1		7		58
日 立 市	32	1	7	2	1	2		45
土 浦 市	23	1	7	1	1	3		36
古 河 市	9	1	3			1		14
石 岡 市	8		1	1		2		12
結 城 市	5		1			2		8
龍ヶ崎 市	10	1	2	1		3	1	18
下 妻 市	3		1	1				5
水海道 市	3	1	1			3		8
常陸太田 市	13		1			2	1	17
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	14	1	3			2		20
牛 久 市	9	1	2			2		14
つくば 市	29	1	5		1	12	1	49
ひたちなか 市	25	1	6	2	1	4		39
鹿 嶋 市	14	1	3	1	1	1		21
潮 来 市	5		2	1		3		11
守 谷 市	6	1	1			1		9
常陸大宮 市	15		2		1		2	20
那 珂 市	6		1			4		11
筑 西 市	11	1	5	2	1	7		27
坂 東 市	4	1	2		1	4	1	13
稲 敷 市	8		1			3		12
かすみがうら 市	7			1		4		12
茨 城 町	3		1			4	1	9
小 川 町	4		1					5
美 野 里 町	3		1					4
大 洗 町	2		1	1		1	1	6
城 里 町	9		1				1	11
友 部 町	4		1					5
岩 間 町	3		1		1			5
岩 瀬 町	3		1			3	1	8
東 海 村	4		1			1		6
大 子 町	3		1				1	5
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
美 浦 村	2					2		4
阿 見 町	6		1	1	1	2		11

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
河 内 町	3							3
玉 里 村	2							2
八 郷 町	4						1	5
新 治 村	2					2		4
伊 奈 町	3					2		5
谷 和 原 村	3					2		5
真 壁 町	2		1			3		6
大 和 村	2					1		3
八 千 代 町	2		1			2		5
千 代 川 村	2							2
石 下 町	3		1	1				5
総 和 町	4		1		1	2		8
五 霞 町	2					1		3
三 和 町	2		1			2		5
境 町	2		1			2		5
利 根 町	3					1		4
合 計	415	14	96	23	15	110	15	688

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	
	17年	16年	17年	16年	17年	16年	17年	16年	17年	16年	17年	16年
水戸市	-6.2 75,800 35 35	-7.3 83,000 33 32	-8.3 30,800 1 1	-10.6 33,600 1 1	-9.4 120,800 14 13	-12.5 136,900 13 12	-4.4 62,300 1 1	-6.9 65,200 1 1			-3.1 26,400 7 7	-3.0 29,000 6 6
内原町		-2.3 47,500 2 2				-7.1 57,600 1 1						-1.2 17,000 1 1
日立市	-6.3 55,800 32 32	-7.8 60,300 30 30	-10.4 21,500 1 1	-8.7 24,000 1 1	-8.7 79,200 7 7	-12.6 90,500 6 6	-4.7 57,700 2 2	-6.1 60,500 2 2	-8.0 45,000 1 1	-8.3 48,900 1 1	-1.9 15,800 2 2	-2.1 23,600 1 1
十王町		-3.4 47,900 2 2				-3.4 67,600 1 1						-1.1 8,700 1 1
土浦市	-10.4 45,900 23 22	-12.3 51,300 23 22	-15.0 17,000 1 1	-8.3 20,000 1 1	-15.1 104,300 7 6	-17.6 123,800 7 7	-9.6 48,800 1 1	-9.7 54,000 1 1	-6.5 30,300 1 1	-6.6 32,400 1 1	-6.2 24,600 3 3	-6.8 26,500 3 3
古河市	-6.2 56,700 9 9	-6.9 60,400 9 9	-5.9 16,000 1 1	-5.6 17,000 1 1	-11.6 121,700 3 3	-10.0 128,200 4 4					-5.7 20,000 1 1	-3.6 21,200 1 1
石岡市	-11.7 40,400 8 8	-11.7 45,800 8 8			-13.4 58,000 1 1	-18.3 67,000 1 1	-10.0 36,800 1 1	-11.9 40,900 1 1			-2.2 10,700 2 2	-2.3 10,900 2 2
結城市	-5.7 42,100 5 5	-6.0 44,700 5 5			-8.0 62,100 1 1	-8.2 67,500 1 1					-2.3 16,700 2 2	-2.1 17,700 3 3
龍ヶ崎市	-9.3 47,100 10 10	-8.9 51,600 10 10	-12.3 17,900 1 1	-12.4 20,400 1 1	-7.2 49,600 2 2	-14.1 53,000 2 2	-13.5 36,600 1 1	-12.8 42,300 1 1			-9.7 21,700 3 3	-8.8 24,100 3 2
下妻市	-8.9 29,600 3 3	-7.8 33,900 4 4			-14.9 55,600 1 1	-10.1 65,300 1 1	-8.3 33,000 1 1	-7.2 36,000 1 1				
水海道市	-7.8 40,100 3 3	-9.0 43,500 3 3	-10.0 17,100 1 1	-9.5 19,000 1 1	-9.8 60,600 1 1	-9.6 67,200 1 1					-4.7 16,200 3 3	-5.5 17,100 3 3
常陸太田市	-2.4 16,500 13 13	-6.7 45,100 4 4			-4.3 64,600 1 1	-4.7 67,500 1 1					-1.9 15,700 2 2	-1.9 16,000 2 2
金砂郷町		-0.9 5,500 3 3										
水府村		-0.8 4,300 3 3										
里美村		-0.9 5,400 3 3										
高萩市	-6.1 45,600 3 3	-6.0 48,600 3 3			-7.2 63,100 1 1	-5.6 68,000 1 1	-2.9 33,900 1 1	-3.1 34,900 1 1				
北茨城市	-5.2 35,800 2 2	-5.4 37,800 2 2			-7.5 61,000 1 0	-7.5 52,700 1 1			-9.5 19,000 1 1	-4.5 21,000 1 1		
笠間市	-3.0 34,500 3 3	-2.0 35,600 3 3			-7.0 75,800 1 1	-6.3 81,500 1 1						
取手市	-8.0 62,300 14 14	-8.2 71,500 11 11	-12.7 28,800 1 1	-12.2 33,000 1 1	-11.4 125,800 3 2	-11.9 165,500 2 2					-9.9 28,800 2 2	-9.7 39,000 1 1
藤代町		-9.4 52,800 3 3		-11.2 25,400 1 1		-10.0 71,800 1 1						-7.1 24,800 1 1
牛久市	-8.7 57,200 9 9	-8.3 62,600 9 9	-11.1 19,200 1 1	-11.8 21,600 1 1	-9.0 91,000 2 2	-10.3 99,600 2 2					-16.8 28,800 2 2	-9.9 34,600 2 2
つくば市	-4.4 64,300 29 29	-6.2 66,000 29 29	-19.5 15,700 1 1	-15.2 19,500 1 1	-9.7 73,600 5 5	-10.7 78,300 5 5			-5.2 34,500 1 1	-5.0 36,400 1 1	-4.9 21,300 12 12	-4.6 22,500 12 12
ひたちなか市	-6.9 56,600 25 25	-7.2 60,900 25 25	-7.6 19,400 1 1	-3.2 21,000 1 1	-6.1 92,000 6 5	-8.3 98,300 6 6	-6.1 47,500 2 1	-3.6 50,000 2 2	-5.3 27,000 1 1	-4.0 28,500 1 1	-3.9 22,300 4 4	-3.7 23,300 4 4
鹿嶋市	-7.5 27,400 14 14	-9.7 29,800 14 14	-8.5 14,000 1 1	-8.9 15,300 1 1	-14.8 48,800 3 2	-8.6 57,800 3 2	-8.1 23,800 1 1	-10.7 25,900 1 1	-3.3 20,500 1 1	-3.6 21,200 1 1	-5.7 20,000 1 1	-4.8 22,500 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	
	17年	16年	17年	16年	17年	16年	17年	16年	17年	16年	17年	16年
潮来市	-7.7 26,500 5 5	-6.5 27,000 6 6			-10.5 37,000 2 2	-9.7 38,700 3 3	-4.1 28,200 1 1	-3.3 29,400 1 1			-2.9 15,400 3 3	-2.4 15,900 3 3
守谷市	2.6 69,100 6 6	-2.7 67,300 6 6	1.0 31,000 1 1	-5.2 30,700 1 1	- 91,000 1 0	-7.1 71,100 1 1					-2.1 33,300 1 1	-5.0 34,000 1 1
常陸大宮市	-0.9 10,800 15 15				-3.6 38,700 2 2				-7.9 14,000 1 1			
御前山村		-0.9 5,700 3 3										
大宮町		-2.5 33,600 3 3				-6.5 66,000 1 1			-7.9 15,200 1 1			
山方町		-0.8 5,700 3 3				-2.5 15,300 1 1						
美和村		-1.1 5,000 3 3										
緒川村		-1.0 5,000 3 3										
那珂市	-6.4 34,900 6 6				-8.1 87,000 1 1						-0.6 14,000 4 4	
那珂町		-7.7 43,700 4 4				-6.1 78,900 2 2						-1.0 16,400 3 3
瓜連町		-5.2 25,100 2 2										0.0 7,200 1 1
筑西市	-5.6 35,300 11 11		-3.4 16,800 1 1		-7.4 55,600 5 5		-4.9 41,500 2 1		-7.8 27,000 1 1		-2.5 12,900 7 6	
下館市		-6.1 45,900 5 5		-3.3 17,400 1 1		-9.6 85,900 2 2		-3.5 43,600 1 1		-8.4 29,300 1 1		-4.0 17,600 3 3
関城町		-2.6 27,600 2 2				-3.7 39,500 1 1		-3.9 34,700 1 1				-1.4 10,800 2 2
明野町		-3.6 27,800 2 2				-5.3 45,000 1 1						-1.5 12,400 2 2
協和町		-6.8 34,700 3 3				-7.6 46,200 1 1						-1.9 10,400 1 1
坂東市	-8.0 33,500 4 4		-10.8 16,600 1 1		-10.3 42,800 2 2				-4.7 26,300 1 1		-6.7 13,000 4 4	
岩井市		-11.1 40,400 2 2		-10.1 18,600 1 1		-10.2 56,700 2 1			- 27,600 1 0			-6.2 14,500 3 3
猿島町		-6.5 32,800 2 1				-11.0 32,500 1 1						-3.2 11,800 2 2
稲敷市	-5.3 18,100 8 8				-5.0 30,400 1 1						-3.2 12,400 3 3	
江戸崎町		-9.0 27,400 3 3										-5.3 12,600 2 2
新利根町		-6.6 21,300 2 2										-2.2 13,200 1 1
桜川村		-5.4 12,600 2 2										
東町		-5.2 13,700 2 2				-5.9 32,000 1 1						
かすみがうら市	-6.4 29,900 7 7						-7.4 46,300 1 1				-2.4 10,200 4 4	

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	
	17年	16年	17年	16年	17年	16年	17年	16年	17年	16年	17年	16年
霞ヶ浦町		-3.1 18,800 4 4										-1.3 9,600 2 2
千代田町		-12.2 51,200 3 3						-7.9 50,000 1 1				-4.9 11,500 2 2
市計	-6.3 48,300 302 301	-7.9 58,300 244 242	-9.6 20,100 14 14	-8.9 22,200 14 14	-9.5 85,000 74 67	-11.4 98,500 66 63	-6.8 42,900 15 13	-6.8 45,600 13 13	-6.5 27,100 9 9	-5.8 30,700 8 7	-4.4 18,700 72 71	-4.5 22,200 55 54
茨城町	-9.3 38,000 3 2	-9.9 46,300 3 3			-10.4 47,600 1 1	-10.3 53,100 1 1					-1.8 18,700 4 4	-1.7 19,100 4 4
小川町	-3.6 15,500 4 4	-3.8 16,300 4 4			-11.4 39,000 1 1	-12.0 44,000 1 1						
美野里町	-6.0 27,700 3 3	-4.8 29,800 3 3			-8.0 42,300 1 1	-7.1 46,000 1 1						
大洗町	-6.9 50,000 2 2	-4.6 53,300 3 3			-5.6 67,000 1 1	-9.6 71,000 1 1	-10.6 38,600 1 1	-6.1 43,200 1 1			0.0 13,400 1 1	-0.7 13,400 1 1
城里町	-1.1 10,900 9 9				-5.3 46,000 1 1							
常北町		-2.2 23,300 3 3				-5.1 48,600 1 1						
桂村		-0.7 7,800 3 3										
七会村		-0.7 2,400 3 3										
友部町	-2.2 40,800 4 4	-2.2 41,700 4 4			-9.1 75,300 1 1	-9.0 82,800 1 1						
岩間町	-2.9 27,900 3 3	-3.3 29,100 3 3			-7.9 53,600 1 1	-6.9 58,200 1 1			-4.3 22,400 1 1	-2.5 23,400 1 1		
岩瀬町	-2.7 35,200 3 3	-2.5 36,200 3 3			-3.9 49,000 1 1	-2.9 51,000 1 1					-1.2 8,300 3 3	-1.2 8,400 3 3
東海村	-4.5 59,400 4 4	-4.9 62,100 4 4			-	-8.7 77,600 1 1					-1.4 13,700 1 1	-1.4 13,900 1 1
大子町	-1.2 13,300 3 3	-2.2 13,400 3 3			-4.8 48,000 1 1	-6.7 50,400 1 1						
旭村	-3.9 13,100 2 2	-3.5 13,700 2 2										
銚田町	-6.3 25,800 3 3	-7.0 27,600 3 3			-12.1 42,000 1 1	-11.5 47,800 1 1	-9.6 28,300 1 1	-8.5 31,300 1 1				
大洋村	-3.2 17,000 2 2	-2.0 17,500 2 2										
神栖町	-8.0 26,800 6 6	-10.3 29,200 6 6			-12.6 39,000 1 1	-13.1 44,600 1 1	-9.3 35,400 2 2	-9.8 39,000 2 2	-3.1 22,000 2 2	-3.5 22,700 2 2	-6.1 16,400 2 2	-5.8 17,500 2 2
波崎町	-9.7 26,600 4 4	-9.7 29,400 4 4			-10.0 38,700 1 1	-10.4 43,000 1 1	-11.1 24,100 1 1	-13.1 27,100 1 1	-2.5 19,500 1 1	-2.9 20,000 1 1	-3.1 11,600 3 3	-3.3 11,900 3 3
麻生町	-2.6 12,100 3 3	-3.0 12,500 3 3			-5.9 27,000 1 1	-7.4 28,700 1 1	-5.1 12,900 1 1	-5.6 13,600 1 1				
北浦町	-2.4 11,200 3 3	-2.3 11,500 3 3										
玉造町	-4.3 16,700 3 3	-3.9 17,500 3 3			-12.2 24,500 1 1	-12.5 27,900 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		
	17年	16年	17年	16年	17年	16年	17年	16年	17年	16年	17年	16年	
美浦村	-13.0 19,900 2 2	-12.4 22,800 2 2									-8.0 12,800 2 2	-11.0 14,200 2 2	
阿見町	-11.6 38,200 6 6	-9.4 43,200 6 6		-9.9 23,700 1 1		-13.3 73,700 1 0		-9.1 26,900 1 1	-12.2 29,600 1 1	-4.4 24,000 1 1	-4.9 25,100 1 1	-7.7 16,700 2 2	-6.3 18,100 2 2
河内町	-8.1 21,300 3 3	-8.2 23,100 3 3											
玉里村	-3.3 17,100 2 2	-1.1 17,600 2 2											
八郷町	-5.2 17,800 4 4	-4.2 19,600 4 4											
新治村	-10.4 31,300 2 2	-10.0 34,900 2 2										-2.9 14,000 2 2	-2.6 14,400 2 2
伊奈町	-6.0 39,300 3 3	-6.8 41,800 3 3										-4.4 26,400 2 2	-5.8 27,600 2 2
谷和原村	-7.6 42,100 3 3	-6.1 45,600 3 3										-2.4 18,800 2 2	-4.1 19,300 2 2
真壁町	-5.4 29,100 2 2	-5.5 31,300 3 3				-6.7 42,000 1 1	-6.3 45,000 1 1					-1.0 9,800 3 3	-1.3 9,900 3 3
大和村	-2.7 21,700 2 2	-1.3 22,400 2 2										0.0 6,900 1 1	0.0 6,900 1 1
八千代町	-8.2 28,400 2 2	-9.6 30,900 2 2				-11.2 38,000 1 1	-7.0 42,800 1 1					-1.7 11,600 2 2	-1.1 12,000 3 3
千代川村	-2.8 21,100 2 2	-3.8 21,800 2 2											
石下町	-8.0 30,500 3 3	-6.0 33,100 3 3				-9.3 52,600 1 1	-8.8 58,000 1 1	-7.2 29,800 1 1	-10.1 32,100 1 1				
総和町	-6.0 45,700 4 4	-7.2 48,600 4 4		-10.1 20,500 1 1		-12.9 54,000 1 1	-11.4 62,000 1 1			-9.9 24,500 1 1	-10.8 27,200 1 1	-3.7 13,100 2 2	-2.9 13,600 2 2
五霞町	-5.1 32,800 2 2	-7.9 34,500 2 2										-0.8 12,500 1 1	-0.8 12,600 1 1
三和町	-8.3 29,400 2 2	-9.8 31,000 3 3				-2.2 43,500 1 1	- 44,500 1 0					-3.4 12,900 2 2	-4.0 13,300 2 2
境町	-8.6 33,000 2 2	-8.4 38,100 3 2				-10.0 45,000 1 1	-9.9 50,000 1 1					-1.8 12,300 2 2	-1.9 12,500 2 2
利根町	-13.5 32,700 3 3	-13.6 37,800 3 3										-5.1 18,700 1 1	-6.2 19,700 1 1
町村計	-5.8 27,600 113 112	-5.3 27,900 179 177		-10.4 23,200 3 3		-8.6 48,200 22 20	-8.0 51,800 34 33	-8.9 28,900 8 8	-8.7 34,000 10 10	-4.6 22,400 6 6	-5.1 22,300 7 7	-3.0 14,200 38 38	-2.9 14,000 60 60
監視区域計													
東京圏計	-7.3 50,900 59 59	-8.0 54,400 60 58		-9.3 21,800 6 6	-10.3 24,100 7 7	-9.5 78,400 12 10	-10.8 80,200 13 12	-13.5 36,600 1 1	-12.8 42,300 1 1	-4.7 26,300 1 1	- 27,600 1 0	-6.5 20,000 23 23	-5.7 21,200 24 23
県計	-6.1 42,700 415 413	-6.8 45,400 423 419		-9.6 20,100 14 14	-9.2 22,400 17 17	-9.3 76,600 96 87	-10.2 82,600 100 96	-7.6 38,000 23 21	-7.6 40,500 23 23	-5.7 25,200 15 15	-5.5 26,800 15 14	-3.9 17,100 110 109	-3.7 17,900 115 114

(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
平成16年の平均変動率、平均価格及び地点数については、平成16年7月1日現在の市町村で集計している。
※旧市町村名については、第1表<参考資料>参照

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	41,500	-4.9	20,500	-9.0	75,300	-6.8	48,800	-4.6	26,300	-7.7	17,100	-2.1
	45,400	-5.7	22,500	-6.0	79,800	-8.3	51,200	-4.5	28,400	-6.2	17,500	-2.0
県央	51,700	-4.8	30,800	-8.3	95,100	-8.7	50,500	-7.5	22,400	-4.3	19,800	-2.1
	53,100	-5.0	33,600	-10.6	103,200	-10.3	54,200	-6.5	23,400	-2.5	20,400	-2.0
鹿行	23,100	-6.5	14,000	-8.5	39,200	-11.5	26,900	-8.1	21,000	-3.0	14,800	-4.0
	24,800	-7.3	15,300	-8.9	43,800	-10.1	29,300	-8.7	21,700	-3.4	16,300	-3.8
県南	47,300	-7.5	21,600	-11.6	87,400	-11.2	39,100	-9.9	29,600	-5.4	19,500	-5.6
	50,500	-8.3	24,300	-10.8	95,200	-13.2	43,400	-10.9	31,300	-5.5	20,900	-5.5
県西	37,800	-6.4	16,600	-7.5	62,200	-9.3	36,500	-6.8	25,900	-7.5	13,100	-3.1
	39,900	-6.7	18,500	-7.7	69,700	-8.9	36,600	-6.2	28,000	-9.6	13,700	-2.8
県計	42,700	-6.1	20,100	-9.6	76,600	-9.3	38,000	-7.6	25,200	-5.7	17,100	-3.9
	45,400	-6.8	22,400	-9.2	82,600	-10.2	40,500	-7.6	26,800	-5.5	17,900	-3.7

(注) 1. 上段は、平成17年地価調査の平均価格及び平均変動率を示す。

下段は、平成16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	17年			16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	3	1,756,700	-29.4	2	2,840,000	-10.2
農村林地	12	577,200	-17.2	12	1,010,400	-12.5
林業本場林地				1	180,000	-10.0
山村奥地林地				3	175,000	-10.9
林地平均	15	813,100	-19.1	18	1,028,300	-12.0

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		
	17年	16年	17年	16年	17年	16年	17年	16年	17年	16年	17年	16年	
龍ヶ崎市	-9.3 47,100 10 10	-8.9 51,600 10 10	-12.3 17,900 1 1	-12.4 20,400 1 1	-7.2 49,600 2 2	-14.1 53,000 2 2	-13.5 36,600 1 1	-12.8 42,300 1 1			-9.7 21,700 3 3	-8.8 24,100 3 2	
水海道市	-7.8 40,100 3 3	-9.0 43,500 3 3	-10.0 17,100 1 1	-9.5 19,000 1 1	-9.8 60,600 1 1	-9.6 67,200 1 1					-4.7 16,200 3 3	-5.5 17,100 3 3	
取手市	-8.0 62,300 14 14	-8.2 71,500 11 11	-12.7 28,800 1 1	-12.2 33,000 1 1	-11.4 125,800 3 2	-11.9 165,500 2 2					-9.9 28,800 2 2	-9.7 39,000 1 1	
藤代町		-9.4 52,800 3 3		-11.2 25,400 1 1		-10.0 71,800 1 1						-7.1 24,800 1 1	
牛久市	-8.7 57,200 9 9	-8.3 62,600 9 9	-11.1 19,200 1 1	-11.8 21,600 1 1	-9.0 91,000 2 2	-10.3 99,600 2 2					-16.8 28,800 2 2	-9.9 34,600 2 2	
守谷市	2.6 69,100 6 6	-2.7 67,300 6 6	1.0 31,000 1 1	-5.2 30,700 1 1	91,000 1 0	71,100 1 1					-2.1 33,300 1 1	-5.0 34,000 1 1	
坂東市	-8.0 33,500 4 4		-10.8 16,600 1 1		-10.3 42,800 2 2			-4.7 26,300 1 1			-6.7 13,000 4 4		
岩井市		-11.1 40,400 2 2		-10.1 18,600 1 1		-10.2 56,700 2 1				-	27,600 1 0	-6.2 14,500 3 3	
猿島町		-6.5 32,800 2 1				-11.0 32,500 1 1						-3.2 11,800 2 2	
伊奈町	-6.0 39,300 3 3	-6.8 41,800 3 3									-4.4 26,400 2 2	-5.8 27,600 2 2	
谷和原村	-7.6 42,100 3 3	-6.1 45,600 3 3									-2.4 18,800 2 2	-4.1 19,300 2 2	
五霞町	-5.1 32,800 2 2	-7.9 34,500 2 2									-0.8 12,500 1 1	-0.8 12,600 1 1	
境町	-8.6 33,000 2 2	-8.4 38,100 3 2			-10.0 45,000 1 1	-9.9 50,000 1 1					-1.8 12,300 2 2	-1.9 12,500 2 2	
利根町	-13.5 32,700 3 3	-13.6 37,800 3 3									-5.1 18,700 1 1	-6.2 19,700 1 1	
東京圏平均	-7.3 50,900 59 59	-8.0 54,400 60 58	-9.3 21,800 6 6	-10.3 24,100 7 7	-9.5 78,400 12 10	-10.8 80,200 13 12	-13.5 36,600 1 1	-12.8 42,300 1 1	-4.7 26,300 1 1	-	27,600 1 0	-6.5 20,000 23 23	-5.7 21,200 24 23
県平均	-6.1 42,700 415 413	-6.8 45,400 423 419	-9.6 20,100 14 14	-9.2 22,400 17 17	-9.3 76,600 96 87	-10.2 82,600 100 96	-7.6 38,000 23 21	-7.6 40,500 23 23	-5.7 25,200 15 15	-5.5 26,800 15 14	-3.9 17,100 110 109	-3.7 17,900 115 114	

(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11市町村である
 平成16年の平均変動率、平均価格及び地点数については、平成16年7月1日現在の市町村で集計している。
 ※旧市町村名については、第1表<参考資料>参照

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	17年	16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	138,000	136,000	1.5	1位
2	つくば - 5	東新井33番18	131,000	131,000	0.0	3位
3	水戸 - 27	備前町842番2外 「備前町5-5」	126,000	132,000	-4.5	2位 (水戸-18:127,000円)
4	つくば - 3	吾妻3丁目8番7	120,000	118,000	1.7	4位
5	つくば - 7	二の宮1丁目12番23	110,000	109,000	0.9	5位
6	つくば - 15	二の宮2丁目6番9	106,000	105,000	1.0	8位
7	つくば - 25	梅園2丁目18番19	103,000	107,000	-3.7	7位
8	水戸 - 26	梅香1丁目271番1 「梅香1-6-10」	99,000	108,000	-8.3	6位
8	つくば - 16	松代4丁目6番23	99,000	98,000	1.0	13位
10	水戸 - 31	姫子2丁目740番1外	98,500	105,000	-6.2	8位

(注) 地価公示の標準地と同一地点である場合、()に平成17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	17年	16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」	237,000	270,000	-12.2	1位 五葉ビル
2	土浦 5 - 3	大和町3033番2 「大和町4-4」	214,000	268,000	-20.1	2位 ドトールコーヒーショップ
3	つくば 5 - 2	竹園1丁目8番5	196,000	196,000	0.0	4位 ケンタッキーフライドチキン外
4	水戸 5 - 3	泉町1丁目26番外 「泉町1-2-1」	184,000	210,000	-12.4	3位 MY水戸ビル (水戸5-4:196,000円)
5	古河 5 - 1	東1丁目18番3 「東1-1-6」	178,000	195,000	-8.7	5位 喜楽飯店
6	取手 5 - 2	新町2丁目甲537番5 「新町2-2-3」	175,000	195,000	-10.3	5位 取手海老原ビル
7	水戸 5 - 12	元吉田町字荒谷1194番26	145,000	165,000	-12.1	7位 茨城パナホーム(株)
7	ひたちなか 5 - 1	勝田中央12番7 「勝田中央12-17」	145,000	153,000	-5.2	8位 新井工具
9	水戸 5 - 9	桜川1丁目4番3 「桜川1-4-14」	142,000	-	-	- LEC水戸校
10	土浦 5 - 5	港町1丁目3459番5 「港町1-5-3」	133,000	152,000	-12.5	8位 中央労働金庫土浦支店

(注) 地価公示の標準地と同一地点である場合、()に平成17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	17年	16年	対前年 変動率	備考
1	守谷 - 1	けやき台5丁目13番7	79,500	75,700	5.0	
1	つくば - 8	春日2丁目15番5	83,700	79,700	5.0	
3	つくば - 10	春日4丁目4番16	76,700	73,200	4.8	
4	守谷 - 2	御所ヶ丘5丁目25番28	72,600	70,000	3.7	
5	守谷 - 4	百合ヶ丘2丁目字清水2765番11外	54,500	53,100	2.6	
6	守谷 - 6	本町字城内902番9	57,900	56,500	2.5	
7	守谷 - 5	美園4丁目8番17	78,300	76,800	2.0	
8	つくば - 3	吾妻3丁目8番7	120,000	118,000	1.7	
9	つくば - 11	竹園2丁目16番4	138,000	136,000	1.5	
10	つくば - 16	松代4丁目6番23	99,000	98,000	1.0	
10	つくば - 15	二の宮2丁目6番9	106,000	105,000	1.0	

(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	17年	16年	対前年 変動率	備考 (ビル名)
1	つくば 5 - 2	竹園1丁目8番5	196,000	196,000	0.0	カクキフライトチン外
2	常陸大宮 5 - 2	山方字上小池832番5外	15,100	15,300	-1.3	コモリ総合衣料
3	龍ヶ崎 5 - 1	若柴町字片初瀬3296番4	60,400	61,500	-1.8	杉山電気
4	三和 5 - 1	大字諸川字海道東896番1外	43,500	44,500	-2.2	茨城県信用組合 三和支店
5	水戸 5 - 1	大工町2丁目48番 「大工町2-6-24」	116,000	120,000	-3.3	資生堂販売株式会社 茨城支社
6	筑西 5 - 3	関本分中字館内201番2	38,000	39,500	-3.8	きぬや
6	日立 5 - 7	十王町友部東2丁目1番21外	65,000	67,600	-3.8	
8	岩瀬 5 - 1	東桜川1丁目8番	49,000	51,000	-3.9	ベルホールこもり
9	常陸太田 5 - 1	金井町3627番内	64,600	67,500	-4.3	コーポ金吉
9	ひたちなか 5 - 2	笹野町2丁目2番13 「笹野町2-2-26」	111,000	116,000	-4.3	東和ビル

第8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	17年	16年	対前年 変動率	備 考
1	利根 - 3	羽根野字羽根野台800番54	32,300	37,600	-14.1	
2	つくば - 12	大字谷田部字駒形4033番3	31,400	36,500	-14.0	
3	石岡 - 2	府中5丁目7921番6 「府中5-3-6」	37,900	43,900	-13.7	
4	八郷 - 4	大字柿岡字下宿2083番1	37,200	43,000	-13.5	
5	石岡 - 1	旭台2丁目3639番13 「旭台2-4-5」	52,000	60,000	-13.3	
5	利根 - 1	布川字台1597番1	31,200	36,000	-13.3	
5	土浦 - 17	桜ヶ丘町847番12 「桜ヶ丘町25-3」	43,600	50,300	-13.3	
8	利根 - 2	布川字栄253番315	34,600	39,800	-13.1	
8	土浦 - 11	生田町1537番9 「生田町9-16」	48,600	55,900	-13.1	
10	土浦 - 23	大字右羽字善慶西2450番79	42,200	48,500	-13.0	
10	美浦 - 2	郷中2134番19	16,800	19,300	-13.0	

(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	17年	16年	対前年 変動率	備 考 (ビル名)
1	土浦 5 - 3	大和町3033番2 「大和町4-4」	214,000	268,000	-20.1	ドトールコーヒー ショップ
2	土浦 5 - 4	桜町3丁目3309番2 「桜町3-1-3」	97,100	116,000	-16.3	大峰歯科
3	土浦 5 - 1	中央1丁目902番19 「中央1-1-26」	103,000	122,000	-15.6	桐原ビル
3	古河 5 - 3	本町1丁目5603番2外 「本町1-3-9」	114,000	135,000	-15.6	常陽銀行古河支店
5	下妻 5 - 1	大字小野子町1丁目80番2	55,600	65,300	-14.9	ジブラルタ生命下妻 ビル
6	鹿嶋 5 - 2	宮下2丁目1番9内 「宮下2-1-13」	40,300	47,300	-14.8	
7	鹿嶋 5 - 1	宮中1丁目2219番2外 「宮中1-9-30」	40,500	47,500	-14.7	銚子信用金庫鹿島支 店
8	水戸 5 - 6	赤塚1丁目1983番2	104,000	121,000	-14.0	(有)ヒロセ事務機
8	土浦 5 - 2	富士崎1丁目205番2外 「富士崎1-14-22」	52,400	60,900	-14.0	菊池ビル
10	石岡 5 - 1	国府3丁目695番1 「国府3-2-6」	58,000	67,000	-13.4	森戸文四郎商店