

平成19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（7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
19年	397	10	97	19	15	72	7	617
18年	415	14	96	23	15	83	10	656

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16年連続の下落となった。
- ③ 2年連続で、すべての用途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
19年	▲ 2.9 40,300	▲ 4.4 17,500	▲ 3.7 71,500	▲ 3.5 34,300	▲ 2.5 23,600	▲ 2.1 16,700	▲ 9.8 530,100
18年	▲ 4.3 41,000	▲ 8.2 19,100	▲ 6.2 72,700	▲ 5.6 36,100	▲ 4.2 24,100	▲ 3.2 16,500	▲ 16.4 617,600

※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	19年	395	17 (4.3%)	21 (5.3%)	357 (90.4%)
	18年	410	16 (3.9%)	7 (1.7%)	387 (94.4%)
商業地	19年	95	3 (3.2%)	4 (4.3%)	86 (92.5%)
	18年	93	2 (2.2%)	1 (1.1%)	90 (96.7%)

※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	19年	44	1 (2.3%)	1 (2.3%)	42 (95.4%)
	18年	44	1 (2.3%)	0 (0.0%)	43 (97.7%)
商業地	19年	38	1 (2.6%)	0 (0.0%)	37 (97.4%)
	18年	37	1 (2.7%)	0 (0.0%)	36 (97.3%)

(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臨海地域と、山間部の農業や林業を主産業とする山間地域に分けられる。価格水準は、準工業地以外は県平均を下回っている。

平均変動率は、調整区域内宅地を除くすべての用途で県平均の下落率を上回っており、宅地見込地及び工業地で5地域中最も高い下落率になっている。

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、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となっている。

平均変動率は、商業地、準工業地及び調整区域内宅地で県平均の下落率を下回っており、商業地及び準工業地で5地域中最も低い下落率になっている。

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、神栖市)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、住宅地、商業地及び調整区域内宅地で県平均の下落率を上回っており、住宅地及び商業地で5地域中最も高い下落率になっている。

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、宅地見込地を除くすべての用途で県平均を上回っており、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、住宅地、商業地及び工業地で県平均の下落率を下回っており、住宅地で5地域中最も低い下落率になっている。

⑤ 県西地域

東京圏に位置する地域(常総市、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、準工業地及び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、宅地見込地で5地域中最も低い下落率になっている。

<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 (6市町)	水戸市, 笠間市, 小美玉市, 茨城町, 大洗町, 城里町
鹿行地域 (5市)	鹿嶋市, 潮来市, 神栖市, 行方市, 銚田市
県南地域 (14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, つくばみらい市, 美浦村, 阿見町, 河内町, 利根町
県西地域 (10市町)	古河市, 結城市, 下妻市, 常総市, 筑西市, 坂東市, 桜川市, 八千代町, 五霞町 境町

※平成19年7月1日現在

(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、準工業地及び調整区域内宅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。

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10市町である。

東京圏の市町村：龍ヶ崎市, 常総市, 取手市, 牛久市, 守谷市, 坂東市
つくばみらい市, 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2丁目)」の154,000円を筆頭に、つくば市が8地点、水戸市・守谷市が各1地点で上位10位を占めている。(昨年：つくば市8地点, 水戸市・守谷市各1地点)

② 商業地

「つくば5-2 (竹園1丁目)」の215,000円を筆頭に、水戸市が4地点、土浦市・古河市・取手市・つくば市・ひたちなか市・守谷市が各1地点で上位10位を占めている。なお、昨年1位であった「水戸5-8」は2位となり、順位が入れ替わっている。

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

(2) 変動率順位 (第7表関係)

① 住宅地

「守谷-4 (百合ヶ丘2丁目)」の28.1%を筆頭に、守谷市6地点、つくば市4地点と、上位10位を両市が占めている。

② 商業地

「守谷5-1 (美園2丁目)」の11.9%を筆頭に、水戸市6地点、笠間市・つくば市・守谷市・坂東市が各1地点で上位10位を占めている。

(3) マイナス変動率順位 (第8表関係)

① 住宅地

「美浦－2 (郷中)」の▲12.9%を筆頭に、ひたちなか市3地点、利根町2地点、笠間市・行方市・つくばみらい市・茨城町・美浦村が各1地点で上位10位を占めている。

② 商業地

「龍ヶ崎5－2 (字砂町)」の▲10.1%を筆頭に、鹿嶋市・神栖市が各2地点、龍ヶ崎市・ひたちなか市・坂東市・行方市・銚田市・茨城町が各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9表関係)

(1) 住宅地

① 平均価格

守谷市の91,600円が第1位となっており、以下10位まで昨年と同じ順位になっている。

② 平均変動率

守谷市の11.9%が第1位で、2位のつくば市は横ばいとなっており、3位以下はすべてマイナスの変動率になっている。

③ 平均変動率 (マイナス)

利根町の▲9.9%が第1位となっているが、下落率は縮小傾向にあり、県内では、平均下落率が10%を超える市町村はなくなった。

(2) 商業地

① 平均価格

取手市の117,600円を筆頭に、10位まで昨年とほぼ同じ市町村が占めている。守谷市が昨年の3位から2位に順位を上げたほか、本年基準地を設定したつくばみらい市が4位に入っている。

② 平均変動率

守谷市の11.9%が第1位となっており、2位以下はすべてマイナスの変動率になっている。

③ 平均変動率 (マイナス)

茨城町の▲8.7%を筆頭に、鹿行地区の5市が上位10位以内に入っているが、いずれも下落率は縮小しており、県内では、平均下落率が10%を超える市町村はなくなった。

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	34	1	14	1		4		54
日立市	29	1	7	1	1	2		41
土浦市	24	1	7	1	1	3		37
古河市	15	1	5		1	3		25
石岡市	11		1	1		2		15
結城市	5		1			2		8
龍ヶ崎市	10		2	1		2	1	16
下妻市	5		1	1				7
常総市	6	1	2			1		10
常陸太田市	12		1			2		15
高萩市	3		1	1				5
北茨城市	2		1		1		1	5
笠間市	10		3		1			14
取手市	14	1	3			2		20
牛久市	8		2			2		12
つくば市	29	1	5		1	8		44
ひたちなか市	24	1	6	1	1	3		36
鹿嶋市	14		3	1	1	1		20
潮来市	5		2	1		2		10
守谷市	6		2			1		9
常陸大宮市	14		2		1		1	18
那珂市	6		1			3		10
筑西市	11	1	5	2	1	4		24
坂東市	4	1	2		1	2	1	11
稲敷市	7		1			2		10
かすみがうら市	5			1		2		8
桜川市	7		2			3		12
神栖市	10		2	3	3	3		21
行方市	9		2	1				12
鉾田市	6		1	1				8
つくばみらい市	6		1			3		10
小美玉市	8		1					9
茨城町	3		1			2	1	7
大洗町	2		1	1		1		5
城里町	7		1				1	9
東海村	4		1			1		6
大子町	3		1				1	5
美浦村	2					1		3
阿見町	5		1		1	1		8
河内町	3							3
八千代町	2		1			1		4
五霞町	2					1		3
境町	2		1			1		4
利根町	3					1		4
合計	397	10	97	19	15	72	7	617

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	
	19年	18年	19年	18年	19年	18年	19年	18年	19年	18年	19年	18年
水戸市	-3.6 69,600 34	-5.0 72,100 33	-	-7.8 24,200 1	-1.6 113,700 14	-4.5 115,200 14	-1.6 61,000 1	-	62,000 1		-2.5 22,200 4	-3.2 22,800 4
日立市	-2.4 52,300 29	-3.8 53,600 32	-7.7 18,000 1	-9.3 19,500 1	-3.7 74,200 7	-4.8 77,000 7	-2.5 54,600 1	-3.6 55,600 2	-3.7 41,200 1	-4.9 42,800 1	-0.9 15,400 2	-1.2 15,600 2
土浦市	-3.1 40,200 24	-7.2 41,500 24	-4.5 14,800 1	-8.8 15,500 1	-4.2 91,400 7	-8.3 95,700 7	-8.4 40,500 1	-9.4 44,200 1	-3.1 27,700 1	-5.6 28,600 1	-1.7 19,200 3	-5.0 19,600 3
古河市	-1.1 47,500 15	-4.5 48,000 15	0.0 15,000 1	-6.3 15,000 1	-4.2 80,500 5	-7.6 84,500 5			-1.8 22,200 1	-7.8 22,600 1	-2.2 14,100 3	-2.8 14,500 3
石岡市	-4.7 28,000 11	-7.8 29,800 11			-4.5 50,500 1	-8.8 52,900 1	-7.3 30,700 1	-10.1 33,100 1			-1.1 10,400 2	-2.1 10,500 2
結城市	-3.3 38,700 5	-5.0 40,000 5			-4.3 55,800 1	-6.1 58,300 1					-1.9 16,100 2	-2.1 16,400 2
龍ヶ崎市	-4.5 42,500 10	-6.6 44,300 10		-	-5.9 44,900 2	-6.0 47,100 2	-9.7 29,900 1	-9.6 33,100 1			-5.0 18,900 2	-7.8 19,900 2
下妻市	-3.4 24,000 5	-4.5 24,900 5			-6.0 48,400 1	-7.4 51,500 1	-3.9 29,500 1	-7.0 30,700 1				
常総市	-3.2 32,300 6	-5.8 33,300 6	-2.5 15,800 1	-5.3 16,200 1	-2.2 52,800 2	-4.8 53,900 2		-	28,600 1		-2.1 14,300 1	-2.8 14,400 2
常陸太田市	-1.4 16,100 12	-1.8 15,800 13			-3.5 59,800 1	-4.0 62,000 1					-1.3 15,300 2	-1.6 15,500 2
高萩市	-3.8 41,700 3	-4.9 43,300 3			-5.1 56,400 1	-5.9 59,400 1	-2.1 32,300 1	-2.7 33,000 1				
北茨城市	-3.5 33,000 2	-4.6 34,200 2			-4.0 54,700 1	-6.6 57,000 1			-8.1 15,900 1	-8.9 17,300 1		
笠間市	-2.8 33,200 10	-2.4 34,100 9			-2.7 57,200 3	-8.5 62,400 3			-3.3 20,800 1	-4.0 21,500 1		
取手市	-3.1 57,400 14	-5.4 59,000 14	-7.7 24,000 1	-9.7 26,000 1	-2.3 117,600 3	-4.1 120,500 3					-5.3 25,200 2	-7.6 26,600 2
牛久市	-3.4 53,100 8	-5.1 54,300 8		-9.9 17,300 1	-3.2 83,300 2	-5.7 85,900 2					-3.5 25,600 2	-8.0 26,500 2
つくば市	0.0 66,100 29	-0.8 65,200 29	-6.1 12,400 1	-15.9 13,200 1	-1.3 73,800 5	-5.5 72,200 5			-0.9 33,500 1	-2.0 33,800 1	-0.5 21,800 8	-3.6 21,900 8
ひたちなか市	-6.4 49,500 24	-6.8 52,700 24	-9.6 16,100 1	-8.2 17,800 1	-6.8 81,300 6	-5.3 87,100 6	-9.6 39,600 1	-6.3 44,500 2	-4.7 24,500 1	-4.8 25,700 1	-1.3 20,800 3	-2.2 21,100 3
鹿嶋市	-2.8 24,900 14	-6.1 25,600 14		-7.1 13,000 1	-6.3 42,100 3	-9.8 44,600 3	-1.8 21,400 1	-8.4 21,800 1	-1.0 19,800 1	-2.4 20,000 1	-4.2 18,300 1	-4.5 19,100 1
潮来市	-5.1 23,300 5	-7.3 24,500 5			-6.6 31,300 2	-9.1 33,600 2	-3.0 26,200 1	-4.3 27,000 1			-1.5 13,600 2	-3.1 13,800 2
守谷市	11.9 91,600 6	19.1 82,200 6		-	11.9 114,000 2	6.0 96,500 1					-	5.1 47,500 1
常陸大宮市	-0.6 11,100 14	-0.7 10,700 15			-1.7 37,000 2	-1.8 37,700 2			-6.9 12,100 1	-7.1 13,000 1		
那珂市	-5.1 31,200 6	-5.0 33,000 6			-3.1 78,500 1	-6.9 81,000 1					-1.3 12,700 3	-0.6 12,900 3
筑西市	-3.6 32,500 11	-4.5 33,700 11	-1.2 16,300 1	-1.8 16,500 1	-3.4 50,200 5	-5.9 52,100 5	-1.0 40,000 2	-2.6 40,400 2	-2.0 25,000 1	-5.6 25,500 1	-1.2 11,400 4	-1.7 11,300 5
坂東市	-5.1 29,700 4	-6.2 31,400 4	-0.5 18,100 1	-	-4.3 55,700 2	-7.9 58,000 2			-1.2 25,000 1	-3.8 25,300 1	-4.6 12,700 2	-6.6 12,400 3

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	
	19年	18年	19年	18年	19年	18年	19年	18年	19年	18年	19年	18年
稲敷市	-6.6 15,100 7 7	-7.6 16,700 8 8			-7.6 25,700 1 1	-8.6 27,800 1 1					-7.5 10,600 2 2	-11.3 11,500 2 2
かすみがうら市	-1.9 24,200 5 5	-4.7 28,200 7 7					-3.0 42,700 1 1	-5.0 44,000 1 1			0.0 7,300 2 2	-2.0 9,800 3 3
桜川市	-3.0 27,700 7 7	-3.4 28,600 7 7			-4.5 41,500 2 2	-4.8 43,400 2 2					0.0 8,400 3 3	-1.0 8,900 4 4
神栖市	-1.9 24,900 10 10	-4.8 25,400 10 9			-7.9 32,300 2 2	-9.8 35,100 2 2	-2.3 29,300 3 3	-5.3 29,900 3 3	-0.2 20,800 3 3	-1.7 20,800 3 3	-2.7 13,600 3 3	-3.4 14,000 3 3
行方市	-5.7 12,100 9 9	-3.7 12,800 9 9			-7.1 21,700 2 2	-9.8 23,300 2 2	-0.8 12,200 1 1	-4.7 12,300 1 1				
鉾田市	-3.1 18,400 6 6	-4.1 18,900 7 6			-7.8 34,300 1 1	-11.4 37,200 1 1	-4.6 24,800 1 1	-8.1 26,000 1 1				
つくばみらい市	-4.8 37,500 6 6	-3.1 39,400 6 6			-						-0.8 22,700 3 3	-1.9 22,200 4 4
小美玉市	-2.3 19,500 8 8	-3.9 19,000 9 9			-4.2 34,300 1 1	-7.8 37,500 2 2						
市計	-2.8 41,700 359 357	-4.2 42,400 374 370	-4.4 17,500 10 9	-8.2 19,100 14 11	-3.6 73,400 89 85	-6.2 74,600 88 86	-3.7 34,100 18 18	-5.8 36,500 21 19	-2.7 23,600 14 14	-4.4 24,200 14 14	-2.0 17,200 62 61	-3.3 17,000 68 68
茨城町	-7.7 32,500 3 3	-6.6 35,300 3 3			-8.7 40,000 1 1	-8.0 43,800 1 1					-1.4 15,100 2 2	-1.8 19,500 3 3
大洗町	-3.8 46,000 2 2	-4.3 47,800 2 2			-1.6 61,000 1 1	-7.5 62,000 1 1	-0.3 38,000 1 1	-1.3 38,100 1 1			0.0 13,400 1 1	0.0 13,400 1 1
城里町	-0.8 11,300 7 7	-2.0 10,900 9 8			-5.3 41,200 1 1	-5.4 43,500 1 1						
東海村	-2.4 55,700 4 4	-4.2 57,000 4 4			-1.9 70,400 1 1	-					-0.7 13,500 1 1	-0.7 13,600 1 1
大子町	-0.8 13,100 3 3	-0.8 13,200 3 3			-4.8 43,500 1 1	-4.8 45,700 1 1						
美浦村	-8.9 16,100 2 2	-11.7 17,600 2 2									-13.1 12,600 1 1	-6.3 11,900 2 2
阿見町	-3.3 34,800 5 5	-5.4 36,200 6 6			-1.0 72,000 1 1	-1.4 72,700 1 1		-7.1 25,000 1 1	-0.8 23,400 1 1	-1.7 23,600 1 1	-4.0 14,400 1 1	-6.6 15,600 2 2
河内町	-4.2 18,600 3 3	-8.5 19,400 3 3										
八千代町	-4.1 25,900 2 2	-4.9 27,000 2 2			-5.1 33,600 1 1	-6.8 35,400 1 1					-1.7 11,900 1 1	-2.2 11,400 2 2
五霞町	-2.5 31,000 2 2	-3.1 31,800 2 2									-0.8 12,300 1 1	-0.8 12,400 1 1
境町	-4.6 29,400 2 2	-6.7 30,800 2 2			-4.8 39,500 1 1	-7.8 41,500 1 1					0.0 11,200 1 1	-1.5 12,100 2 2
利根町	-9.9 26,100 3 3	-11.5 29,000 3 3									-7.3 16,500 1 1	-4.8 17,800 1 1
町村計	-3.9 27,500 38 38	-5.2 27,900 41 40			-4.2 50,200 8 8	-6.0 52,100 8 7	-0.3 38,000 1 1	-4.2 31,600 2 2	-0.8 23,400 1 1	-1.7 23,600 1 1	-3.0 13,600 10 10	-3.0 14,500 15 15
監視区域計												
東京圏計	-2.6 48,200 61 61	-3.3 48,800 62 61	-3.6 19,300 3 3	-8.3 21,400 6 3	-2.4 79,000 15 13	-4.6 76,100 13 12	-9.7 29,900 1 1	-9.6 30,900 2 1	-1.2 25,000 1 1	-3.8 25,300 1 1	-3.3 20,900 16 15	-4.2 19,500 20 20
県計	-2.9 40,300 397 395	-4.3 41,000 415 410	-4.4 17,500 10 9	-8.2 19,100 14 11	-3.7 71,500 97 93	-6.2 72,700 96 93	-3.5 34,300 19 19	-5.6 36,100 23 21	-2.5 23,600 15 15	-4.2 24,100 15 15	-2.1 16,700 72 71	-3.2 16,500 83 83

(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/㎡，%)

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										
県北	38,100	-3.2	17,100	-8.7	68,800	-4.3	42,200	-4.7	23,400	-5.9	15,900	-1.2
	39,400	-3.9	18,700	-8.8	72,100	-4.9	46,600	-4.5	24,700	-6.4	16,100	-1.3
県央	48,800	-3.2	24,200	-	92,400	-2.4	49,500	-1.0	20,800	-3.3	18,900	-1.8
	49,000	-4.1	28,400	-7.8	92,000	-5.7	50,100	-1.3	21,500	-4.0	20,400	-2.3
鹿行	21,200	-3.5	-	-	33,100	-7.0	24,600	-2.4	20,500	-0.4	14,400	-2.5
	21,900	-5.2	13,000	-7.1	35,500	-9.8	25,300	-5.9	20,600	-1.9	14,800	-3.5
県南	46,500	-2.5	17,100	-6.1	83,400	-2.7	36,000	-7.1	28,200	-1.6	19,600	-2.8
	46,400	-4.3	20,400	-11.1	83,000	-5.8	35,900	-8.2	28,700	-3.1	19,100	-4.6
県西	35,000	-2.9	16,300	-1.1	56,500	-4.0	36,500	-1.9	24,100	-1.7	12,200	-1.6
	35,900	-4.7	16,500	-4.5	59,000	-6.5	35,000	-4.0	24,500	-5.7	12,200	-2.4
県計	40,300	-2.9	17,500	-4.4	71,500	-3.7	34,300	-3.5	23,600	-2.5	16,700	-2.1
	41,000	-4.3	19,100	-8.2	72,700	-6.2	36,100	-5.6	24,100	-4.2	16,500	-3.2

(注) 1. 上段は、平成19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18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 林地の地域特性格別平均価格・平均変動率

(単位：円/107-㍍，%)

地域特性	19年			18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	1,170,000	-12.2	2	1,335,000	-14.9
農村林地	5	274,200	-8.8	8	438,300	-16.8
林地平均	7	530,100	-9.8	10	617,600	-16.4

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	
	19年	18年	19年	18年	19年	18年	19年	18年	19年	18年	19年	18年
龍ヶ崎市	-4.5 42,500 10 10	-6.6 44,300 10 10	-	13,300 1 0	-5.9 44,900 2 2	-6.0 47,100 2 2	-9.7 29,900 1 1	-9.6 33,100 1 1	-	-	-5.0 18,900 2 2	-7.8 19,900 2 2
常総市	-3.2 32,300 6 6	-5.8 33,300 6 6	-2.5 15,800 1 1	-5.3 16,200 1 1	-2.2 52,800 2 2	-4.8 53,900 2 2	-	28,600 1 0	-	-	-2.1 14,300 1 1	-2.8 14,400 2 2
取手市	-3.1 57,400 14 14	-5.4 59,000 14 13	-7.7 24,000 1 1	-9.7 26,000 1 1	-2.3 117,600 3 3	-4.1 120,500 3 3	-	-	-	-	-5.3 25,200 2 2	-7.6 26,600 2 2
牛久市	-3.4 53,100 8 8	-5.1 54,300 9 9	-	17,300 1 1	-3.2 83,300 2 2	-5.7 85,900 2 2	-	-	-	-	-3.5 25,600 2 2	-8.0 26,500 2 2
守谷市	11.9 91,600 6 6	19.1 82,200 6 6	-	37,200 1 0	11.9 114,000 2 1	6.0 96,500 1 1	-	-	-	-	-	5.1 35,000 1 1
坂東市	-5.1 29,700 4 4	-6.2 31,400 4 4	-0.5 18,100 1 1	-	-4.3 55,700 2 2	-7.9 58,000 2 1	-	-	-1.2 25,000 1 1	-3.8 25,300 1 1	-4.6 12,700 2 2	-6.6 12,400 3 3
つくばみらい市	-4.8 37,500 6 6	-3.1 39,400 6 6	-	-	-	92,000 1 0	-	-	-	-	-0.8 22,700 3 3	-1.9 22,200 4 4
五霞町	-2.5 31,000 2 2	-3.1 31,800 2 2	-	-	-	-	-	-	-	-	-0.8 12,300 1 1	-0.8 12,400 1 1
境町	-4.6 29,400 2 2	-6.7 30,800 2 2	-	-	-4.8 39,500 1 1	-7.8 41,500 1 1	-	-	-	-	0.0 11,200 1 1	-1.5 12,100 2 2
利根町	-9.9 26,100 3 3	-11.5 29,000 3 3	-	-	-	-	-	-	-	-	-7.3 16,500 1 1	-4.8 17,800 1 1
東京圏計	-2.6 48,200 61 61	-3.3 48,800 62 61	-3.6 19,300 3 3	-8.3 21,400 6 3	-2.4 79,000 15 13	-4.6 76,100 13 12	-9.7 29,900 1 1	-9.6 30,900 2 1	-1.2 25,000 1 1	-3.8 25,300 1 1	-3.3 20,900 16 15	-4.2 19,500 20 20
県計	-2.9 40,300 397 395	-4.3 41,000 415 410	-4.4 17,500 10 9	-8.2 19,100 14 11	-3.7 71,500 97 93	-6.2 72,700 96 93	-3.5 34,300 19 19	-5.6 36,100 23 21	-2.5 23,600 15 15	-4.2 24,100 15 15	-2.1 16,700 72 71	-3.2 16,500 83 83

(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	19年	18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	154,000	148,000	4.1	1位
2	つくば -5	東新井33番18	138,000	135,000	2.2	2位
3	つくば -3	吾妻3丁目8番7	129,000	127,000	1.6	3位
4	水戸 -27	備前町842番2外 「備前町5-5」	125,000	125,000	0.0	4位 (水戸-18：125,000円)
5	つくば -7	二の宮1丁目12番23	117,000	114,000	2.6	5位
6	つくば -15	二の宮2丁目6番9	115,000	110,000	4.5	6位
7	つくば -16	松代4丁目6番23	114,000	108,000	5.6	7位
8	守谷 -1	けやき台5丁目13番7	113,000	98,300	15.0	9位 (守谷-8：112,000円)
9	つくば -8	春日2丁目15番5	105,000	94,500	11.1	10位 (つくば-3：98,600円)
10	つくば -25	梅園2丁目18番19	98,600	98,600	0.0	8位

(注) 地価公示の標準地と同一地点である場合、()に平成19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。

(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	19年	18年	対前年 変動率	昨年順位及びビル名 ()内は注参照
1	つくば 5-2	竹園1丁目8番5	215,000	202,000	6.4	2位 ケンタッキーフライドチキン外
2	水戸 5-8	宮町2丁目80番 「宮町2-4-34」	213,000	216,000	-1.4	1位 五葉ビル
3	土浦 5-3	大和町3033番2 「大和町4-4」	188,000	199,000	-5.5	3位 ドトールコーヒーショップ
4	水戸 5-3	泉町1丁目26番外 「泉町1-2-1」	174,000	176,000	-1.1	4位 MY水戸ビル (水戸5-4：175,000円)
5	取手 5-2	新町2丁目甲537番5 「新町2-2-3」	163,000	168,000	-3.0	5位 取手海老原ビル
6	古河 5-1	東1丁目18番3 「東1-1-5」	155,000	163,000	-4.9	6位 喜楽飯店
7	水戸 5-9	桜川1丁目4番3 「桜川1-4-14」	152,000	142,000	7.0	7位 LEC水戸校
8	水戸 5-12	元吉田町字荒谷1194番26	136,000	140,000	-2.9	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」	127,000	137,000	-7.3	9位 新井工具
10	守谷 5-2	松ヶ丘7丁目1番5	120,000	-	-	- フィールド30

(注) 地価公示の標準地と同一地点である場合、()に平成19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。

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 住居表示	19年	18年	対前年 変動率	備考
1	守谷 -4	百合ヶ丘2丁目字清水2765番11外	88,500	69,100	28.1	
2	守谷 -1	けやき台5丁目13番7	113,000	98,300	15.0	
3	つくば -8	春日2丁目15番5	105,000	94,500	11.1	
4	守谷 -6	本町字城内902番9外	70,700	64,300	10.0	
5	守谷 -3	みずき野5丁目22番6	90,000	83,000	8.4	
6	守谷 -2	御所ヶ丘5丁目25番28	93,500	87,400	7.0	
7	つくば -16	松代4丁目6番23	114,000	108,000	5.6	
8	つくば -15	二の宮2丁目6番9	115,000	110,000	4.5	
9	つくば -11	竹園2丁目16番4	154,000	148,000	4.1	
10	守谷 -5	美園4丁目8番17	94,000	91,300	3.0	

(2) 商業地

(単位：円，%)

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 住居表示	19年	18年	対前年 変動率	備考 (ビル名)
1	守谷 5-1	美園2丁目16番5	108,000	96,500	11.9	トヨタカローラ南茨城守谷支店
2	水戸 5-9	桜川1丁目4番3 「桜川1-4-14」	152,000	142,000	7.0	LEC水戸校
3	つくば 5-2	竹園1丁目8番5	215,000	202,000	6.4	ケンタッキーフライドチキン外
4	水戸 5-5	南町2丁目483番2外 「南町2-5-24」	116,000	116,000	0.0	榎沢本店ビル
4	水戸 5-13	笠原町1194番12外	116,000	116,000	0.0	本間ゴルフ
4	水戸 5-14	内原町字桧宮175番50外	51,200	51,200	0.0	フレッシュマートシバヌマ
4	笠間 5-2	友部駅前3番6 「友部駅前3-3」	68,700	68,700	0.0	御菓子処あらかわ
8	坂東 5-2	辺田字原1143番2外	63,000	63,500	-0.8	とんかつ文久
8	水戸 5-4	城南2丁目6番15 「城南2-6-25」	97,200	98,000	-0.8	しらうめビル
10	水戸 5-1	大工町2丁目48番 「大工町2-6-24」	114,000	115,000	-0.9	資生堂化粧品販売(株)茨城支社

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 住 居 表 示	19年	18年	対前年 変動率	備 考
1	美浦 -2	郷中2134番19	12,800	14,700	-12.9	
2	利根 -1	大字布川字台1597番1	24,200	27,400	-11.7	
3	つくばみらい -3	谷井田字南耕地1212番10	37,600	42,000	-10.5	
4	利根 -3	大字羽根野字羽根野台800番54	25,700	28,500	-9.8	
4	笠間 -1	笠間字大和田1505番2	37,000	41,000	-9.8	
6	ひたちなか -24	平磯町字坏町1394番1	39,300	43,500	-9.7	
7	行方 -5	繁昌字前原1172番5	12,200	13,500	-9.6	
8	ひたちなか -15	大字三反田字金上境岡田3639番4	39,400	43,500	-9.4	
9	ひたちなか -23	磯崎町字磯合4567番5	28,200	31,100	-9.3	
10	茨城 -1	大字長岡字矢頭4237番1外	34,000	37,400	-9.1	

(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	19年	18年	対前年 変動率	備 考 (ビル名)
1	龍ヶ崎 5-2	字砂町5141番1	31,300	34,800	-10.1	飯野屋
2	行方 5-2	玉造字上宿甲201番	19,500	21,500	-9.3	コンビニエンスストアたざわ
3	ひたちなか 5-5	湊本町5260番1 「湊本町3-13」	67,000	73,400	-8.7	内田時計店
3	茨城 5-1	大字奥谷字町尻91番1	40,000	43,800	-8.7	サービス タクシー
5	鹿嶋 5-2	宮下2丁目1番9内 「宮下2-1-13」	32,200	35,000	-8.0	
5	神栖 5-2	波崎字明神前8938番	32,200	35,000	-8.0	ヤマザキショップ
5	鹿嶋 5-1	宮中1丁目2219番2外 「宮中1-9-30」	32,400	35,200	-8.0	銚子信用金庫鹿島支店
8	坂東 5-1	岩井字大山4276番10	48,400	52,500	-7.8	笹寿司
8	銚田 5-1	銚田字新町1578番2外	34,300	37,200	-7.8	カシワヤ
10	神栖 5-1	知手中央3丁目4805番193 「知手中央3-4-33」	32,400	35,100	-7.7	常陽銀行知手支店

第9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		
順位	市町村名	平均価格 (1㎡あたり)
1	守谷市 (昨年1位)	91,600
		82,200
2	水戸市 (昨年2位)	69,600
		72,100
3	つくば市 (昨年3位)	66,100
		65,200
4	取手市 (昨年4位)	57,400
		59,000
5	東海村 (昨年5位)	55,700
		57,000
6	牛久市 (昨年6位)	53,100
		54,300
7	日立市 (昨年7位)	52,300
		53,600
8	ひたちなか市 (昨年8位)	49,500
		52,700
9	古河市 (昨年9位)	47,500
		48,000
10	大洗町 (昨年10位)	46,000
		47,800

(単位：%)

平均変動率順位		
順位	市町村名	平均変動率
1	守谷市 (昨年1位)	11.9
		19.1
2	つくば市 (昨年3位)	0.0
		-0.8
3	常陸大宮市 (昨年2位)	-0.6
		-0.7
4	城里町 (昨年6位)	-0.8
		-2.0
4	大子町 (昨年3位)	-0.8
		-0.8
6	古河市 (昨年17位)	-1.1
		-4.5
7	常陸太田市 (昨年5位)	-1.4
		-1.8
8	かすみがうら市 (昨年21位)	-1.9
		-4.7
8	神栖市 (昨年22位)	-1.9
		-4.8
10	小美玉市 (昨年13位)	-2.3
		-3.9

(単位：%)

平均変動率 (マイナス)順位		
順位	市町村名	平均変動率
1	利根町 (昨年2位)	-9.9
		-11.5
2	美浦村 (昨年1位)	-8.9
		-11.7
3	茨城町 (昨年10位)	-7.7
		-6.6
4	稲敷市 (昨年5位)	-6.6
		-7.6
5	ひたちなか市 (昨年8位)	-6.4
		-6.8
6	行方市 (昨年34位)	-5.7
		-3.7
7	潮来市 (昨年6位)	-5.1
		-7.3
7	那珂市 (昨年18位)	-5.1
		-5.0
7	坂東市 (昨年12位)	-5.1
		-6.2
10	つくばみらい市 (昨年36位)	-4.8
		-3.1

(注) 下段は平成18年の平均価格・平均変動率

(2) 商業地

(単位：円)

平均価格順位		
順位	市町村名	平均価格 (1㎡あたり)
1	取手市 (昨年1位)	117,600
		120,500
2	守谷市 (昨年3位)	114,000
		96,500
3	水戸市 (昨年2位)	113,700
		115,200
4	つくばみらい市	92,000
5	土浦市 (昨年4位)	91,400
		95,700
6	牛久市 (昨年6位)	83,300
		85,900
7	ひたちなか市 (昨年5位)	81,300
		87,100
8	古河市 (昨年7位)	80,500
		84,500
9	那珂市 (昨年8位)	78,500
		81,000
10	日立市 (昨年9位)	74,200
		77,000

(単位：%)

平均変動率順位		
順位	市町村名	平均変動率
1	守谷市 (昨年1位)	11.9
		6.0
2	阿見町 (昨年2位)	-1.0
		-1.4
3	つくば市 (昨年13位)	-1.3
		-5.5
4	水戸市 (昨年6位)	-1.6
		-4.5
4	大洗町 (昨年23位)	-1.6
		-7.5
6	常陸大宮市 (昨年3位)	-1.7
		-1.8
7	東海村	-1.9
8	常総市 (昨年7位)	-2.2
		-4.8
9	取手市 (昨年5位)	-2.3
		-4.1
10	笠間市 (昨年30位)	-2.7
		-8.5

(単位：%)

平均変動率 (マイナス)順位		
順位	市町村名	平均変動率
1	茨城町 (昨年10位)	-8.7
		-8.0
2	神栖市 (昨年2位)	-7.9
		-9.8
3	鉾田市 (昨年1位)	-7.8
		-11.4
4	稲敷市 (昨年7位)	-7.6
		-8.6
5	行方市 (昨年2位)	-7.1
		-9.8
6	ひたちなか市 (昨年27位)	-6.8
		-5.3
7	潮来市 (昨年5位)	-6.6
		-9.1
8	鹿嶋市 (昨年2位)	-6.3
		-9.8
9	下妻市 (昨年16位)	-6.0
		-7.4
10	龍ヶ崎市 (昨年21位)	-5.9
		-6.0

(注) 下段は平成18年の平均価格・平均変動率

第10表 地価公示及び地価調査対前年比変動率

		S50	S51	S52	S53	S54	S55	S56	S57	S58	S59	S60	S61	S62	S63	H1	H2	H3	H4	H5	H6	H7	H8	H9	H10	H11	H12	H13	H14	H15	H16	H17	H18	H19		
都市計画区域	住宅地	-9.7	0.5	1.3	2.3	4.2	9.0	9.3	8.4	5.9	4.1	2.9	2.4	2.0	6.1	7.9	10.5	10.4	1.5	-2.1	-1.8	-1.4	-2.5	-3.6	-2.9	-4.5	-4.6	-4.9	-5.9	-6.9	-7.5	-7.2	-5.7	-3.6		
		0.4	1.3	2.6	6.5	9.4	9.0	7.5	5.0	3.6	2.7	2.0	2.5	7.4	8.5	11.3	5.6	-1.3	-2.3	-1.4	-1.8	-3.6	-2.8	-3.2	-4.6	-4.5	-4.9	-5.8	-6.7	-7.2	-6.6	-4.6	-3.1			
	宅地見込地	-11.6	0.0	1.9	1.8	3.9	11.0	10.2	7.6	6.0	3.3	2.3	1.6	1.2	4.2	9.8	13.0	10.1	-0.4	-1.6	-0.5	-1.1	-3.8	-3.6	-2.9	-5.1	-4.5	-4.6	-7.0	-12.7	-12.7	-15.2	-8.6	-6.5		
		1.3	1.3	2.5	6.7	9.1	8.3	7.5	3.9	3.1	2.4	1.9	2.2	6.9	9.4	14.8	6.5	-1.4	-1.5	-1.0	-1.2	-2.9	-2.2	-2.8	-4.2	-4.5	-6.2	-8.0	-9.7	-9.2	-9.6	-8.2	-4.4			
	商業地	-9.7	0.0	0.4	1.0	2.1	4.4	4.8	4.7	3.7	3.2	2.9	2.5	2.1	5.9	6.8	9.0	9.5	1.4	-3.1	-3.6	-4.2	-6.1	-7.7	-6.9	-9.0	-9.0	-9.1	-10.0	-10.7	-11.0	-9.7	-7.3	-4.4		
		0.1	0.7	1.3	3.7	4.9	4.6	4.5	3.4	2.9	2.4	1.9	2.5	5.7	6.6	10.3	5.3	-1.3	-2.9	-3.3	-3.8	-7.8	-6.7	-6.7	-7.6	-7.8	-8.5	-9.3	-10.2	-10.3	-9.4	-6.2	-3.7			
	準工業地	-8.9	0.1	0.7	2.0	3.1	6.9	7.4	7.2	4.9	3.8	3.0	2.7	2.4	4.1	5.6	7.5	9.5	3.6	-0.1	-0.7	-0.7	-1.5	-1.4	-1.9	-2.6	-4.3	-3.9	-4.7	-6.3	-7.3	-7.2	-6.8	-5.3		
		0.3	0.8	1.9	4.9	7.4	7.1	6.5	4.5	3.3	2.4	1.9	2.1	3.7	4.9	7.1	5.0	0.3	-1.3	-1.0	-1.3	-3.4	-2.5	-2.9	-4.3	-4.0	-4.4	-5.7	-6.5	-7.6	-7.6	-5.6	-3.5			
	工業地	-9.9	0.0	0.6	0.9	1.7	3.9	5.0	4.9	2.8	2.4	2.2	2.4	2.2	3.1	5.3	7.0	9.7	4.2	0.3	-1.1	-1.0	-1.7	-1.8	-2.0	-3.2	-3.3	-3.5	-4.2	-4.6	-5.7	-5.3	-4.9	-3.5		
		0.3	0.2	0.7	3.7	6.0	5.4	5.7	2.6	2.4	1.8	1.7	1.9	4.1	5.1	9.4	6.0	0.6	-0.5	-1.1	-1.4	-1.4	-0.8	-1.5	-2.6	-2.6	-2.4	-3.2	-4.8	-5.5	-5.7	-4.2	-2.5			
	調整区域内宅	-11.2	0.5	0.0	0.3	1.3	3.2	4.1	4.5	3.5	2.9	2.0	1.7	1.3	2.4	3.5	4.8	5.7	1.3	-1.0	-0.5	-0.3	-0.4	-0.7	-0.6	-0.9	-0.9	-1.2	-1.9	-2.4	-3.1	-3.1	-2.9	-2.1		
		-0.1	0.1	0.4	3.2	3.7	4.3	4.1	3.4	2.6	1.8	1.4	1.4	2.5	4.5	6.6	4.6	0.4	-0.7	-0.4	-0.3	-1.2	-0.9	-0.9	-1.1	-1.1	-1.4	-2.4	-3.2	-3.7	-3.9	-3.2	-2.1			
都市計画区域以外の区域	住宅地																																		-3.0	
	商業地													1.5	2.3	2.9	3.4	3.0	1.2	0.0	0.2	-0.1	0.0	0.0	-0.1	-0.1	-0.1	0.0	-0.3	-1.0	-1.0	-0.7	-0.5	-0.5		
林	住宅地																																			-3.6
	商業地													1.7	3.3	4.2	5.5	4.6	-0.1	0.0	-1.2	0.0	0.0	-1.8	0.0	0.0	0.0	0.0	-2.4	-2.5	-2.5	-1.3	-0.7	-1.3		
			1.8	0.2	0.1	1.3	2.6	3.4	2.9	2.1	2.0	1.3	1.1	1.1	1.6	3.0	4.5	3.6	0.3	-0.1	-0.3	-0.4	-0.5	-0.4	-0.4	-0.7	-1.6	-2.6	-3.9	-5.8	-12.0	-19.1	-16.4	-9.8		
上段～地価公示							地価	全住宅地	4.6	3.5	2.6	2.0	2.3	6.7	7.7	10.5	5.3	-1.1	-2.2	-1.3	-1.7	-3.3	-2.7	-3.1	-4.3	-4.2	-4.5	-5.5	-6.2	-6.8	-6.1	-4.3	-2.9			
下段～地価調査							調査	全商業地	3.4	2.8	2.4	1.8	2.4	5.6	6.5	10.1	5.3	-1.3	-2.8	-3.2	-3.8	-7.7	-6.7	-6.7	-7.5	-7.7	-8.4	-9.2	-10.1	-10.2	-9.3	-6.2	-3.7			