

■平成21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
21年	390	10	97	16	15	65	7	600
20年	390	10	97	16	15	65	7	600

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平成4年以降18年連続の下落となった。
- ③ 林地を除くすべての用途で下落幅が拡大に転じ、住宅地及び商業地は平成16年以来5年ぶりの下落幅拡大となった。

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／10アール）

	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
21年	▲ 4.1 38,400	▲ 4.3 15,900	▲ 4.7 66,800	▲ 5.6 32,600	▲ 3.1 22,400	▲ 2.8 15,500	▲ 7.2 446,700
20年	▲ 2.5 40,000	▲ 3.6 16,600	▲ 3.1 69,700	▲ 2.8 34,500	▲ 2.0 23,100	▲ 1.8 16,000	▲ 7.8 479,700

※基準地の廃止・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	21年	390	0 (0.0%)	2 (0.5%)	388 (99.5%)
	20年	387	13 (3.4%)	21 (5.4%)	353 (91.2%)
商業地	21年	95	0 (0.0%)	1 (1.1%)	94 (98.9%)
	20年	95	4 (4.2%)	6 (6.3%)	85 (89.5%)

※基準地の選定替があるため、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	21年	44	0 (0.0%)	0 (0.0%)	44 (100.0%)
	20年	44	1 (2.3%)	0 (0.0%)	43 (97.7%)
商業地	21年	39	0 (0.0%)	0 (0.0%)	39 (100.0%)
	20年	39	1 (2.6%)	1 (2.6%)	37 (94.8%)

(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、準工業地及び調整区域内宅地以外は県平均を下回っている。

平均変動率は、住宅地及び調整区域内宅地を除き、県平均の下落率を上回っている。

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、宅地見込地及び商業地で5地域のうち最も高い水準となっている。

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るが、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では5地域のうち最も高い水準にある。

平均変動率は、住宅地、商業地及び準工業地で県平均の下落率を下回っている。

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、住宅地、商業地及び調整区域内宅地で県平均を下回っている。

平均変動率は、住宅地及び商業地を除き、県平均の下落率を下回っている。

<参考> 地域の区分

地 域	市 町 村 名
県北地域 (6市町)	日立市, 常陸太田市, 高萩市, 北茨城市, 常陸大宮市, 大子町
県央地域 (9市町村)	水戸市, 笠間市, ひたちなか市, 那珂市, 小美玉市, 茨城町, 大洗町, 城里町 東海村
鹿行地域 (5市)	鹿嶋市, 潮来市, 神栖市, 行方市, 鉾田市
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

(5) 東京圏 (第5表関係)

東京都に近接する地域であるため価格水準は高く、平均価格は、準工業地を除くすべての用途で県平均を上回っている。平均変動率は、住宅地、準工業地及び調整区域内宅地で県平均の下落率を上回っている。

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円が1位。つくば市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213,000円が1位。水戸市5地点, 土浦市・古河市・取手市・つくば市・守谷市が各1地点で上位10位を占めている。(昨年: 水戸市6地点, 土浦市・古河市・取手市・つくば市・ひたちなか市・守谷市各1地点)

(2) マイナス変動率順位 (第7表関係)

① 住宅地

「美浦-2 (郷中)」の▲11.3%が1位。龍ヶ崎市4地点, 河内町3地点, ひたちなか市・行方市・美浦村が各2地点で上位10位 (13地点) を占めている。

② 商業地

「ひたちなか5-2 (笹野町2丁目)」の▲11.0%が1位。ひたちなか市5地点, 高萩市・笠間市・潮来市・行方市・大洗町が各1地点で上位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	34	1	14	1		4		54
日立市	29	1	7	1	1	1		40
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			1		7
龍ヶ崎市	10		2	1		2	1	16
下妻市	6		1					7
常総市	6	1	2			1		10
常陸太田市	11		1			1		13
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			1		19
牛久市	8		2			1		11
つくば市	29	1	5		1	6		42
ひたちなか市	24	1	6	1	1	2		35
鹿嶋市	11		3	1	1	3		19
潮来市	5		2	1		2		10
守谷市	6		2			1		9
常陸大宮市	13		2		1		1	17
那珂市	6		1			3		10
筑西市	11	1	5	1	1	4		23
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	2	3	3		20
行方市	7		2	1				10
鉾田市	6		1	1				8
つくばみらい市	6		1			2		9
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	6		1				1	8
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	390	10	97	16	15	65	7	600

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		全用途	
	21年	20年	21年	20年	21年	20年	21年	20年	21年	20年	21年	20年	21年	20年
水戸市	-4.1	-3.3	-6.2	-6.6	-2.8	-1.1	-4.0	-1.6			-2.6	-2.0	-3.7	-2.7
	64,800	67,400	21,200	22,600	110,400	113,300	57,600	60,000			20,900	21,600	72,400	75,000
	34	34	1	1	14	14	1	1			4	4	54	54
日立市	-5.1	-2.3	-7.2	-7.2	-5.6	-3.1	-5.8	-2.6	-4.5	-3.6	-1.8	-1.3	-5.2	-2.6
	48,500	51,100	15,500	16,700	67,800	71,900	50,100	53,200	37,900	39,700	21,700	22,100	50,200	52,900
	29	29	1	1	7	7	1	1	1	1	1	1	40	40
土浦市	-2.2	-1.3	-3.5	-2.7	-4.9	-2.5	-3.9	-4.4	-5.2	-2.9	-2.2	-1.5	-2.8	-1.7
	38,900	39,700	13,900	14,400	84,500	88,800	37,200	38,700	25,500	26,900	18,500	18,900	44,800	46,300
	24	24	1	1	7	7	1	1	1	1	3	3	37	37
古河市	-3.7	-1.0	-2.0	-1.3	-5.2	-2.7			-0.9	-0.9	-1.5	-1.5	-3.6	-1.4
	45,500	47,200	14,500	14,800	74,500	78,100			21,800	22,000	13,700	13,900	45,300	47,100
	15	15	1	1	5	5			1	1	3	3	25	25
石岡市	-3.2	-2.7			-4.5	-4.2	-3.4	-2.9			-2.4	-0.5	-3.2	-2.5
	26,200	27,100			46,200	48,400	28,800	29,800			10,100	10,300	25,500	26,500
	11	11			1	1	1	1			2	2	15	15
結城市	-4.8	-3.2			-5.6	-4.1					-4.7	-4.5	-4.9	-3.5
	35,700	37,500			50,500	53,500					14,100	14,800	34,700	36,500
	5	5			1	1					1	1	7	7
龍ヶ崎市	-5.9	-4.0			-5.7	-3.6	-8.4	-4.7			-6.8	-4.5	-6.2	-4.0
	39,200	41,200			41,600	43,500	26,100	28,500			16,800	18,000	35,600	37,500
	10	10			2	2	1	1			2	2	15	15
下妻市	-5.0	-2.3			-5.0	-5.0							-5.0	-2.8
	23,700	25,000			43,700	46,000							26,600	28,000
	6	6			1	1							7	7
常総市	-4.7	-2.1	-	-1.9	-1.9	-7.1					-1.4	-0.7	-3.9	-2.9
	30,200	31,700	15,300	15,500	50,000	48,800					14,000	14,200	31,000	31,700
	6	6	1	1	2	2					1	1	10	10
常陸太田市	-2.0	-1.3			-5.5	-3.3					-1.4	-1.4	-2.2	-1.5
	16,300	16,900			54,600	57,800					13,800	14,000	19,100	19,800
	11	11			1	1					1	1	13	13
高萩市	-6.8	-3.3			-8.4	-5.1	-7.0	-2.2					-7.2	-3.4
	37,500	40,300			49,000	53,500	29,400	31,600					38,200	41,200
	3	3			1	1	1	1					5	5
北茨城市	-5.2	-3.2			-5.1	-3.3			-7.5	-7.5			-5.7	-4.3
	30,300	31,900			50,200	52,900			13,600	14,700			31,100	32,900
	2	2			1	1			1	1			4	4
笠間市	-4.1	-2.1			-5.9	-3.1			-4.4	-1.0			-4.5	-2.2
	31,300	32,600			52,400	55,600			19,700	20,600			35,000	36,700
	10	10			3	3			1	1			14	14
取手市	-4.6	-2.1	-6.7	-6.3	-3.0	-0.6					-5.1	-4.8	-4.5	-2.2
	54,000	56,400	21,000	22,500	112,800	116,600					28,000	29,500	60,200	62,700
	14	14	1	1	3	3					1	1	19	19
牛久市	-4.3	-3.1			-2.6	-2.5					-3.7	-3.1	-3.9	-3.0
	49,400	51,500			79,400	81,500					21,000	21,800	52,300	54,300
	8	8			2	2					1	1	11	11
つくば市	-2.0	-0.7	-5.1	-4.8	-3.7	-1.2			-4.2	-0.9	-1.5	-0.5	-2.3	-0.8
	64,900	66,100	11,200	11,800	71,600	73,800			31,800	33,200	20,300	20,500	57,300	58,400
	29	29	1	1	5	5			1	1	6	6	42	42
ひたちなか市	-6.6	-5.6	-6.1	-	-8.5	-7.8	-9.0	-7.3	-3.8	-3.3	-0.6	-0.5	-6.5	-5.7
	43,900	46,800	12,400	13,200	68,400	74,900	33,400	36,700	22,800	23,700	22,400	22,500	45,100	48,300
	24	24	1	0	6	6	1	1	1	1	2	2	35	35
鹿嶋市	-2.9	-1.7			-3.6	-2.7	-2.4	-1.9	-3.1	-1.0	-3.0	-2.2	-3.0	-1.9
	26,200	27,000			39,500	41,000	20,500	21,000	19,000	19,600	15,600	16,100	26,000	26,800
	11	11			3	3	1	1	1	1	3	3	19	19
潮来市	-4.0	-2.5			-5.7	-3.1	-5.1	-2.3			-4.5	-1.5	-4.5	-2.4
	21,800	22,700			28,700	30,400	24,300	25,600			12,800	13,400	21,600	22,700
	5	5			2	2	1	1			2	2	10	10
守谷市	-4.0	1.1			-2.2	1.8					-3.3	-2.9	-3.5	0.8
	88,600	92,400			113,500	116,000					44,600	46,100	89,200	92,500
	6	6			2	2					1	1	9	9
常陸大宮市	-1.2	-0.7			-3.1	-2.0			-5.2	-5.0			-1.7	-1.1
	11,400	11,600			35,200	36,300			10,900	11,500			14,300	14,600
	13	13			2	2			1	1			16	16
那珂市	-2.8	-2.3			-4.0	-3.8					-0.9	-0.9	-2.4	-2.0
	30,600	31,600			72,500	75,500					12,400	12,600	29,300	30,300
	6	6			1	1					3	3	10	10
筑西市	-5.2	-3.1	-1.2	-1.2	-5.2	-3.8	-5.3	-1.0	-2.4	-2.0	-2.3	-1.5	-4.4	-2.7
	29,800	31,500	15,900	16,100	46,000	48,500	45,000	47,500	23,900	24,500	10,900	11,200	29,800	31,400
	11	11	1	1	5	5	1	1	1	1	4	4	23	23

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		全 用 途	
	21年	20年	21年	20年	21年	20年	21年	20年	21年	20年	21年	20年	21年	20年
坂 東 市	-3.1	-2.2	-1.1	-0.6	-4.6	-3.9			-1.6	-0.8	-2.6	-2.2	-2.9	-2.2
	28,200	29,100	17,800	18,000	51,400	53,800			24,400	24,800	12,000	12,400	28,200	29,100
	4 4	4 4	1 1	1 1	2 2	2 2			1 1	1 1	2 2	2 2	10 10	10 10
稲 敷 市	-7.7	-5.2			-5.6	-3.1					-8.4	-4.2	-7.6	-4.8
	13,200	14,300			23,500	24,900					9,300	10,200	13,500	14,500
	7 7	7 7			1 1	1 1					2 2	2 2	10 10	10 10
かすみがうら市	-2.6	-1.7							-3.6	-2.8	-0.9	0.0	-2.3	-1.4
	23,100	23,800							40,000	41,500	7,200	7,300	21,200	21,900
	5 5	5 5							1 1	1 1	2 2	2 2	8 8	8 8
桜 川 市	-3.3	-2.4			-4.7	-4.1					-1.7	0.0	-3.1	-2.1
	26,300	27,100			38,100	39,900					8,200	8,400	23,700	24,500
	7 7	7 7			2 2	2 2					3 3	3 3	12 12	12 12
神 栖 市	-3.3	-1.7			-4.3	-3.9			-5.1	-2.0	-1.2	-0.3	-2.2	-1.6
	23,700	24,500			29,800	31,100			30,600	32,100	20,500	20,700	13,100	13,400
	10 10	10 10			2 2	2 2			2 2	2 2	3 3	3 3	3 3	3 3
行 方 市	-8.3	-3.5			-6.9	-4.7			-6.6	-0.8				
	10,500	11,500			19,300	20,700			11,300	12,100				
	7 7	7 7			2 2	2 2			1 1	1 1				
銚 田 市	-6.1	-3.7			-5.2	-4.7			-7.2	-4.8				
	16,500	17,700			31,000	32,700			21,900	23,600				
	6 6	6 6			1 1	1 1			1 1	1 1				
つくばみらい市	-5.7	-3.1			-3.3	0.0					-4.8	-1.5	-5.2	-2.4
	34,300	36,300			89,000	92,000					26,200	27,600	38,600	40,600
	6 6	6 6			1 1	1 1					2 2	2 2	9 9	9 9
小 美 玉 市	-3.0	-2.4			-4.9	-4.1								
	18,400	19,000			31,300	32,900								
	8 8	8 8			1 1	1 1								
市 計	-4.1	-2.4	-4.3	-3.6	-4.6	-3.0	-5.5	-2.9	-3.3	-2.1	-2.7	-1.6	-4.0	-2.5
	39,700	41,300	15,900	16,600	68,700	71,600	32,500	34,300	22,300	23,100	16,100	16,500	41,000	42,700
	353 353	353 350	10 9	10 9	89 87	89 87	15 15	15 15	14 14	14 14	55 55	55 52	536 533	536 527
茨 城 町	-4.6	-4.1			-5.3	-5.0					-1.7	-1.7	-3.8	-3.4
	29,700	31,200			36,000	38,000					14,600	14,800	25,700	26,900
	3 3	3 3			1 1	1 1					2 2	2 2	6 6	6 6
大 洗 町	-7.9	-4.4			-9.3	-4.6			-8.0	-1.1				
	40,500	44,000			52,800	58,200			34,600	37,600				
	2 2	2 2			1 1	1 1			1 1	1 1				
城 里 町	-2.0	-0.7			-6.4	-5.3								
	12,000	12,300			36,500	39,000								
	6 6	6 6			1 1	1 1								
東 海 村	-2.8	-2.4			-4.9	-2.0					-0.7	-0.7	-2.8	-2.0
	53,100	54,500			65,600	69,000					13,300	13,400	48,600	50,100
	4 4	4 4			1 1	1 1					1 1	1 1	6 6	6 6
大 子 町	-0.8	-0.8			-5.8	-4.6								
	12,900	13,000			39,100	41,500								
	3 3	3 3			1 1	1 1								
美 浦 村	-10.8	-10.0									-10.8	-11.9	-10.8	-10.6
	13,000	14,500									9,900	11,100	11,900	13,400
	2 2	2 2									1 1	1 1	3 3	3 3
阿 見 町	-6.1	-3.0			-1.8	-0.6			-0.4	-0.4	-10.9	-4.2	-5.4	-2.5
	31,700	33,800			70,300	71,600			23,200	23,300	12,300	13,800	33,100	34,700
	5 5	5 5			1 1	1 1			1 1	1 1	1 1	1 1	8 8	8 8
河 内 町	-10.2	-4.9												
	15,900	17,700												
	3 3	3 3												
八 千 代 町	-4.2	-3.5			-5.3	-5.1					-1.7	-1.7	-3.9	-3.4
	23,900	25,000			30,200	31,900					11,500	11,700	22,400	23,400
	2 2	2 2			1 1	1 1					1 1	1 1	4 4	4 4
五 霞 町	-5.6	-4.5									-0.8	-0.8	-4.0	-3.3
	27,900	29,600									12,100	12,200	22,600	23,800
	2 2	2 2									1 1	1 1	3 3	3 3
境 町	-1.6	-1.4			-4.2	-3.8					0.0	0.0	-1.8	-1.7
	28,600	29,000			36,400	38,000					11,200	11,200	26,200	26,800
	2 2	2 2			1 1	1 1					1 1	1 1	4 4	4 4
利 根 町	-6.9	-5.1									-9.0	-5.5	-7.4	-5.2
	23,100	24,800									14,200	15,600	20,900	22,500
	3 3	3 3									1 1	1 1	4 4	4 4
町 村 計	-4.9	-3.3			-5.4	-3.9	-8.0	-1.1	-0.4	-0.4	-3.8	-2.9	-4.7	-3.2
	25,800	27,200			45,900	48,400	34,600	37,600	23,200	23,300	12,700	13,200	26,400	27,800
	37 37	37 37			8 8	8 8	1 1	1 1	1 1	1 1	10 10	10 10	57 57	57 57
県 計	-4.1	-2.5	-4.3	-3.6	-4.7	-3.1	-5.6	-2.8	-3.1	-2.0	-2.8	-1.8	-4.1	-2.5
	38,400	40,000	15,900	16,600	66,800	69,700	32,600	34,500	22,400	23,100	15,500	16,000	39,600	41,300
	390 390	390 387	10 9	10 9	97 95	97 95	16 16	16 16	15 15	15 15	65 65	65 62	593 590	593 584

(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	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	31,900	-3.6	15,500	-7.2	56,800	-5.4	39,800	-6.4	20,800	-5.7	17,800	-1.6
	33,500	-1.8	16,700	-7.2	60,100	-3.2	42,400	-2.4	22,000	-5.4	18,100	-1.4
県央	44,900	-4.5	16,800	-6.2	83,000	-4.9	41,900	-7.0	21,300	-4.1	17,000	-1.5
	47,000	-3.5	17,900	-6.6	86,700	-3.5	44,800	-3.3	22,200	-2.2	17,300	-1.3
鹿行	20,700	-4.6	-	-	30,500	-5.0	23,200	-5.2	20,100	-1.7	13,900	-3.1
	21,600	-2.4	-	-	32,000	-3.6	24,400	-2.3	20,400	-0.5	14,400	-1.7
県南	44,300	-4.0	15,400	-5.1	79,400	-3.8	33,000	-4.8	26,800	-3.3	17,800	-4.2
	45,900	-2.2	16,200	-4.6	82,400	-1.7	34,600	-3.7	27,800	-1.4	18,600	-2.4
県西	32,800	-4.2	15,900	-1.4	52,100	-4.9	45,000	-5.3	23,400	-1.6	11,500	-1.9
	34,300	-2.2	16,100	-1.3	54,400	-4.0	47,500	-1.0	23,800	-1.2	11,800	-1.3
県計	38,400	-4.1	15,900	-4.3	66,800	-4.7	32,600	-5.6	22,400	-3.1	15,500	-2.8
	40,000	-2.5	16,600	-3.6	69,700	-3.1	34,500	-2.8	23,100	-2.0	16,000	-1.8

(注) 1. 上段は、平成21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20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/107-㍓, %)

地域特性	21年			20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	997,500	-5.9	2	1,060,000	-9.3
農村林地	5	226,400	-7.8	5	247,600	-7.3
林地平均	7	446,700	-7.2	7	479,700	-7.8

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		全用途	
	21年	20年	21年	20年	21年	20年	21年	20年	21年	20年	21年	20年	21年	20年
龍ヶ崎市	-5.9	-4.0			-5.7	-3.6	-8.4	-4.7			-6.8	-4.5	-6.2	-4.0
	39,200	41,200			41,600	43,500	26,100	28,500			16,800	18,000	35,600	37,500
	10	10			2	2	1	1			2	2	15	15
常総市	-4.7	-2.1	-	-1.9	-1.9	-7.1					-1.4	-0.7	-3.9	-2.9
	30,200	31,700	15,300	15,500	50,000	48,800					14,000	14,200	31,000	31,700
	6	6	1	1	2	2					1	1	10	10
取手市	-4.6	-2.1	-6.7	-6.3	-3.0	-0.6					-5.1	-4.8	-4.5	-2.2
	54,000	56,400	21,000	22,500	112,800	116,600					28,000	29,500	60,200	62,700
	14	14	1	1	3	3					1	1	19	19
牛久市	-4.3	-3.1			-2.6	-2.5					-3.7	-3.1	-3.9	-3.0
	49,400	51,500			79,400	81,500					21,000	21,800	52,300	54,300
	8	8			2	2					1	1	11	11
守谷市	-4.0	1.1			-2.2	1.8					-3.3	-2.9	-3.5	0.8
	88,600	92,400			113,500	116,000					44,600	46,100	89,200	92,500
	6	6			2	2					1	1	9	9
坂東市	-3.1	-2.2	-1.1	-0.6	-4.6	-3.9			-1.6	-0.8	-2.6	-2.2	-2.9	-2.2
	28,200	29,100	17,800	18,000	51,400	53,800			24,400	24,800	12,000	12,400	28,200	29,100
	4	4	1	1	2	2			1	1	2	2	10	10
つくばみらい市	-5.7	-3.1			-3.3	0.0					-4.8	-1.5	-5.2	-2.4
	34,300	36,300			89,000	92,000					26,200	27,600	38,600	40,600
	6	6			1	1					2	2	9	9
五霞町	-5.6	-4.5									-0.8	-0.8	-4.0	-3.3
	27,900	29,600									12,100	12,200	22,600	23,800
	2	2									1	1	3	3
境町	-1.6	-1.4			-4.2	-3.8					0.0	0.0	-1.8	-1.7
	28,600	29,000			36,400	38,000					11,200	11,200	26,200	26,800
	2	2			1	1					1	1	4	4
利根町	-6.9	-5.1									-9.0	-5.5	-7.4	-5.2
	23,100	24,800									14,200	15,600	20,900	22,500
	3	3									1	1	4	4
東京圏計	-4.8	-2.5	-3.9	-2.9	-3.3	-2.4	-8.4	-4.7	-1.6	-0.8	-4.0	-2.6	-4.4	-2.5
	45,200	47,300	18,000	18,700	75,700	77,800	26,100	28,500	24,400	24,800	19,600	20,500	45,200	47,100
	61	61	3	3	15	15	1	1	1	1	13	13	94	94
県計	-4.1	-2.5	-4.3	-3.6	-4.7	-3.1	-5.6	-2.8	-3.1	-2.0	-2.8	-1.8	-4.1	-2.5
	38,400	40,000	15,900	16,600	66,800	69,700	32,600	34,500	22,400	23,100	15,500	16,000	39,600	41,300
	390	390	10	9	97	95	16	16	15	15	65	65	593	584

(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 「」内は住居表示	21年	20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	156,000	-1.3	1位
2	つくば -5	東新井33番18	137,000	139,000	-1.4	2位
3	つくば -3	吾妻3丁目8番7	127,000	129,000	-1.6	3位
4	水戸 -27	備前町842番2外 「備前町5-5」	122,000	124,000	-1.6	4位 (水戸-18 : 123,000円)
5	つくば -7	二の宮1丁目12番23	116,000	118,000	-1.7	5位
6	つくば -15	二の宮2丁目6番9	114,000	116,000	-1.7	6位
7	つくば -16	松代4丁目6番23	113,000	115,000	-1.7	7位
8	守谷 -1	けやき台5丁目13番7	108,000	114,000	-5.3	8位 (守谷-8 : 113,000円)
9	つくば -8	春日2丁目15番5	107,000	109,000	-1.8	9位 (つくば-3 : 108,000円)
10	つくば -25	梅園2丁目18番19	97,000	98,600	-1.6	10位

(注) 地価公示の標準地と同一地点である場合、()に平成21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 「」内は住居表示	21年	20年	対前年 変動率	昨年順位及びビル名又は店舗名 ()内は注参照
1	つくば 5-2	竹園1丁目8番5	213,000	218,000	-2.3	1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」	205,000	211,000	-2.8	2位 五葉ビル
3	土浦 5-3	大和町3033番2 「大和町4-4」	171,000	181,000	-5.5	3位 天ぷら八起
4	水戸 5-3	泉町1丁目26番外 「泉町1-2-1」	169,000	172,000	-1.7	4位 アーバンスクエア水戸ビル (水戸5-4 : 171,000円)
5	水戸 5-9	桜川1丁目4番3 「桜川1-4-14」	160,000	160,000	0.0	5位 ㈱NTTソコ首都圏東支店茨城営業所
6	取手 5-2	新町2丁目甲537番5 「新町2-2-3」	154,000	160,000	-3.8	5位 取手海老原ビル
7	古河 5-1	東1丁目18番3 「東1-1-5」	145,000	150,000	-3.3	7位 喜楽飯店
8	水戸 5-12	元吉田町字荒谷1194番26	128,000	133,000	-3.8	8位 パナホーム(株)茨城支社
9	守谷 5-2	松ヶ丘7丁目1番5	120,000	122,000	-1.6	9位 フィールド30
10	水戸 5-13	笠原町1194番12外	115,000	116,000	-0.9	10位 ゴルフドゥ!

(注) 地価公示の標準地と同一地点である場合、()に平成21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 「」内は住居表示	21年	20年	対前年 変動率	備 考
1	美浦 -2	郷中2134番19	10,200	11,500	-11.3	
2	河内 -3	源清田字新橋1619番	15,000	16,900	-11.2	
3	美浦 -1	大字木原字居継289番2	15,700	17,500	-10.3	
3	行方 -5	繁昌字前原1172番5	10,500	11,700	-10.3	
5	龍ヶ崎 -5	愛戸町26番	27,800	30,900	-10.0	
6	龍ヶ崎 -2	字寺後4177番14	26,400	29,300	-9.9	
7	河内 -2	生板字北本田5158番	16,500	18,300	-9.8	
7	ひたちなか -15	大字三反田字金上境岡田3639番4	32,300	35,800	-9.8	
9	龍ヶ崎 -4	上大徳新町27番	23,200	25,700	-9.7	
10	ひたちなか -22	栄町1丁目6312番1外 「栄町1-12-3」	34,200	37,800	-9.5	
10	河内 -1	金江津字大島4148番13	16,200	17,900	-9.5	
10	行方 -6	山田字小舟津969番1	8,300	9,170	-9.5	
10	龍ヶ崎 -7	緑町231番1	26,800	29,600	-9.5	

(2) 商業地

(単位：円/㎡, %)

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 「」内は住居表示 ()内は土地区画整理事業等の仮換地番号	21年	20年	対前年 変動率	ビル名又は店舗名
1	ひたちなか 5-2	笹野町2丁目2番13 「笹野町2-2-26」	81,000	91,000	-11.0	東和ビル
2	ひたちなか 5-1	勝田中央12番7 「勝田中央12-17」	105,000	116,000	-9.5	新井工具
3	大洗 5-1	桜道69番	52,800	58,200	-9.3	婦人服ピア
4	ひたちなか 5-3	大字高場字道六神332番4 (佐和駅中央26街区5)	59,300	65,000	-8.8	さんわカラー佐和店
5	高萩 5-1	春日町2丁目75番内	49,000	53,500	-8.4	あんどろ靴店
6	ひたちなか 5-5	湊本町5260番1 「湊本町3-13」	56,500	61,500	-8.1	内田時計店
6	行方 5-2	玉造字上宿甲201番	17,000	18,500	-8.1	コンビニエンスTAZAWA
8	潮来 5-2	牛堀字川端612番1	25,000	27,100	-7.7	タイセイ不動産
8	ひたちなか 5-6	湊本町5488番1 「湊本町5-6」	42,000	45,500	-7.7	ミナト薬局
10	笠間 5-1	赤坂9番5	49,500	53,400	-7.3	ワークマン笠間店