

## ■平成23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
23年	390	10	97	16	15	65	7	600
22年	390	10	97	16	15	65	7	600

### 2 地価動向及び価格水準

#### (1) 用途別

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。

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）。

- ① 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20年連続の下落となった。
- ② 林地を除くすべての用途において3年連続で下落幅が拡大した。

#### 【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
23年	▲ 5.4 34,900	▲ 5.9 14,200	▲ 6.5 61,200	▲ 7.4 28,600	▲ 5.3 20,500	▲ 3.9 14,400	▲ 5.4 392,100
22年	▲ 4.4 36,700	▲ 5.0 15,100	▲ 5.1 63,700	▲ 6.0 30,700	▲ 3.5 21,600	▲ 3.3 15,000	▲ 7.0 402,400

※基準地の選定替があるため、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

継続基準地（589地点）は、2年連続で、すべての調査地点で地価が下落した。

#### (3) 市町村別（第2表関係）

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。

#### (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、価格水準は、住宅地、宅地見込地、商業地及び工業地で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いる。

② 県央地域

本県の行政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いる。

平均変動率は、宅地見込地を除くすべての用途で県平均を上回っている。

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。

平均変動率についても、すべての用途で県平均を下回っている。

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、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、住宅地、商業地及び工業地では5地域のうち最も高い水準にある。なお、商業地の価格水準は、昨年まで最も高い価格だった県央地域を上回っている。

平均変動率は、住宅地、商業地、準工業地及び工業地で県平均を上回っている。

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、すべての用途で県平均を上回っている。

<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) 林地（第4表関係）

地域特性（都市近郊林地・農村林地）に係る平均変動率及び平均価格は、第4表のとおり。

### 3 基準地の価格及び変動率の順位

#### (1) 価格順位 (第5表関係)

##### ① 住宅地

「つくば-11 (竹園2丁目)」の148,000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 (吾妻1丁目)」の208,000円が1位。水戸市4地点, つくば市2地点, 土浦市・古河市・取手市・守谷市が各1地点で上位10位を占めている。(昨年:水戸市5地点, 土浦市・古河市・取手市・つくば市・守谷市各1地点)

#### (2) マイナス変動率順位 (第6表関係)

##### ① 住宅地

「高萩-1 (有明町2丁目)」の▲11.7%が1位。高萩市・潮来市が各3地点, 北茨城市が2地点, 行方市・鉾田市が各1地点で上位10位を占めている。(昨年:潮来市・行方市が各3地点, 稲敷市・河内町が各2地点)

##### ② 商業地

「潮来5-2 (牛堀)」の▲13.0%が1位。ひたちなか市2地点, 日立市・高萩市・北茨城市・潮来市・稲敷市・神栖市・行方市・鉾田市が各1地点で上位10位を占めている。(昨年:ひたちなか市5地点, 行方市2地点, 高萩市・笠間市・潮来市が各1地点)

### 4 東日本大震災の発生による地価動向の変化

東日本大震災の発生による, 土地の被害や余震の影響などにより, 土地購入層の購入意欲の低下に伴い土地需要が減退した以下の地域の一部では, 大きく地価が下落した。

#### ① 液状化や地割れなどの被害があった地域

(鹿嶋市・潮来市・神栖市・鉾田市・稲敷市)

#### ② 津波による建物の損壊や地盤沈下などの被害があった地域

(日立市・高萩市・北茨城市・鹿嶋市・神栖市・大洗町)

#### ③ 臨海部での地価の大幅な下落の影響を受けた県北地域の内陸部

(常陸太田市)

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	1	11
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		2	6		43
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		10
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	2	3		19
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	
	23年	22年	23年	22年	23年	22年	23年	22年	23年	22年	23年	22年	23年	22年
水戸市	-5.1	-4.5	-6.1	-6.6	-5.7	-3.6	-4.4	-4.3			-4.0	-2.7	-5.1	-4.2
	58,700	61,700	18,600	19,800	100,400	106,500	52,700	55,100			19,300	20,200	65,700	69,400
	34	33	1	1	14	14	1	1			4	4	54	53
日立市	-9.4	-5.6	-9.8	-7.7	-8.0	-6.3	-9.4	-6.2	-7.8	-	-5.7	-2.3	-9.1	-5.7
	41,400	45,700	12,900	14,300	58,400	63,500	42,600	47,000	33,200	36,000	20,000	21,200	43,000	47,200
	29	29	1	1	7	7	1	1	1	1	1	1	40	40
土浦市	-3.8	-3.0	-7.6	-5.0	-6.1	-5.2	-4.5	-3.8	-5.0	-5.1	-3.8	-3.2	-4.4	-3.6
	36,300	37,700	12,200	13,200	74,900	80,000	34,200	35,800	23,000	24,200	17,200	17,900	41,000	43,000
	24	24	1	1	7	7	1	1	1	1	3	3	37	37
古河市	-3.7	-3.1	-3.5	-2.8	-6.2	-5.3			-0.9	-0.5	-1.6	-1.3	-3.8	-3.2
	42,500	44,100	13,600	14,100	66,300	70,700			21,500	21,700	13,200	13,500	41,800	43,700
	15	15	1	1	5	5			1	1	3	3	25	25
石岡市	-6.5	-4.8			-7.9	-6.9	-7.4	-5.9			-3.5	-2.9	-6.2	-4.7
	23,100	24,800			39,600	43,000	25,100	27,100			9,400	9,800	22,500	24,100
	11	11			1	1	1	1			2	2	15	15
結城市	-3.8	-3.7			-6.4	-4.2					-5.2	-4.3	-4.4	-3.8
	33,000	34,400			45,300	48,400					12,800	13,500	31,900	33,400
	5	5			1	1					1	1	7	7
龍ヶ崎市	-4.6	-5.0			-4.6	-4.0	-7.1	-8.4			-8.8	-7.2	-5.3	-5.4
	36,200	37,600			38,600	40,300	22,200	23,900			14,200	15,500	32,600	34,100
	10	10			2	2	1	1			2	2	15	15
下妻市	-5.7	-4.5				-4.6							-5.7	-4.5
	21,000	22,600			46,600	41,700							24,700	25,300
	6	6			1	1							7	7
常総市	-4.1	-4.1	-3.4	-2.6	-4.4	-2.7					-2.2	-1.4	-3.9	-3.3
	27,800	29,000	14,400	14,900	46,500	48,600					13,500	13,800	28,700	30,000
	6	6	1	1	2	2					1	1	10	10
常陸太田市	-5.0	-2.0			-8.7	-5.7					-4.4	-1.4	-5.3	-2.3
	14,500	15,800			47,000	51,500					13,000	13,600	16,900	18,400
	11	11			1	1					1	1	13	13
高萩市	-11.1	-6.7			-10.8	-7.8	-10.6	-7.1					-11.0	-7.0
	31,100	35,000			40,300	45,200	24,400	27,300					31,600	35,500
	3	3			1	1	1	1					5	5
北茨城市	-11.5	-5.3			-10.0	-6.2			-10.3	-7.4			-10.8	-6.0
	25,400	28,700			42,400	47,100			11,300	12,600			26,100	29,300
	2	2			1	1			1	1			4	4
笠間市	-5.7	-5.8			-6.4	-6.4			-4.8	-4.6			-5.8	-5.9
	27,200	28,800			46,200	49,200			17,900	18,800			30,600	32,500
	10	10			3	3			1	1			14	14
取手市	-4.5	-4.1	-5.5	-4.8	-5.4	-2.9					-5.7	-5.4	-4.8	-4.0
	49,400	51,800	18,900	20,000	103,200	109,400					25,000	26,500	55,000	57,900
	14	14	1	1	3	3					1	1	19	19
牛久市	-3.0	-3.0			-3.4	-2.6					-3.9	-2.9	-3.1	-2.9
	46,600	48,000			74,700	77,200					19,600	20,400	49,200	50,800
	8	8			2	2					1	1	11	11
つくば市	-3.0	-2.4	-7.7	-7.1	-6.5	-7.0			-6.4	-6.3	-3.7	-3.4	-3.6	-3.2
	62,000	63,500	9,600	10,400	92,500	69,900			24,500	29,800	19,000	19,700	56,600	56,000
	29	29	1	1	5	5			2	1	6	6	43	42
ひたちなか市	-6.3	-6.2	-7.8	-7.3	-8.4	-8.0	-9.9	-9.0	-4.6	-4.4	-4.0	-2.6	-6.5	-6.3
	38,900	41,300	10,600	11,500	57,900	63,000	27,400	30,400	20,800	21,800	20,900	21,800	39,500	42,200
	24	24	1	1	6	6	1	1	1	1	2	2	35	35
鹿嶋市	-6.9	-3.6			-7.9	-3.7	-6.5	-2.0	-10.9	-3.7	-5.3	-4.4	-7.0	-3.7
	23,600	25,300			35,100	38,100	18,800	20,100	16,300	18,300	14,100	14,900	23,300	25,000
	11	11			3	3	1	1	1	1	3	3	19	19
潮来市	-10.3	-10.3			-8.9	-6.2	-7.5	-7.0			-10.4	-10.6	-9.7	-9.1
	17,900	19,600			24,800	27,000	20,900	22,600			10,300	11,500	18,000	19,700
	5	5			2	2	1	1			2	2	10	10
守谷市	-2.1	-3.3			-3.9	-4.0					-3.0	-2.9	-2.6	-3.4
	83,900	85,700			104,800	109,000					42,000	43,300	83,900	86,100
	6	6			2	2					1	1	9	9
常陸大宮市	-3.4	-1.4			-6.0	-3.3			-8.7	-5.5			-4.0	-1.9
	10,700	11,200			31,800	34,100			9,400	10,300			13,200	14,000
	13	13			2	2			1	1			16	16
那珂市	-3.4	-3.5			-5.9	-4.0					-1.1	-0.7	-2.9	-2.7
	28,300	29,400			65,500	69,600					12,200	12,300	27,200	28,300
	6	6			1	1					3	3	10	10
筑西市	-4.6	-4.5	-3.9	-3.1	-8.0	-5.4	-6.8	-5.1	-3.4	-2.5	-2.1	-2.1	-4.8	-4.1
	27,100	28,500	14,800	15,400	40,500	43,500	39,800	42,700	22,500	23,300	10,300	10,600	26,900	28,400
	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			
	2 3 年	2 2 年	2 3 年	2 2 年	2 3 年	2 2 年	2 3 年	2 2 年	2 3 年	2 2 年	2 3 年	2 2 年	2 3 年	2 2 年		
坂 東 市	-4.0 <sup>!</sup> 26,200 <sup>!</sup> 4 4	-2.9 <sup>!</sup> 27,300 4 4	-4.0 <sup>!</sup> 16,600 <sup>!</sup> 1 1	-2.8 <sup>!</sup> 17,300 1 1	-5.6 <sup>!</sup> 46,400 <sup>!</sup> 2 2	-4.6 <sup>!</sup> 49,100 2 2			-2.1 <sup>!</sup> 23,500 <sup>!</sup> 1 1	-1.6 <sup>!</sup> 24,000 1 1	-3.6 <sup>!</sup> 11,400 <sup>!</sup> 2 2	-1.6 <sup>!</sup> 11,800 2 2	-4.1 <sup>!</sup> 26,000 <sup>!</sup> 10 10	-2.8 <sup>!</sup> 27,200 10 10		
稲 敷 市	-8.2 <sup>!</sup> 10,400 <sup>!</sup> 7 6	-9.0 <sup>!</sup> 11,900 7 7			-9.6 <sup>!</sup> 19,700 <sup>!</sup> 1 1	-7.2 <sup>!</sup> 21,800 1 1					-8.9 <sup>!</sup> 7,700 <sup>!</sup> 2 2	-9.7 <sup>!</sup> 8,400 2 2	-8.5 <sup>!</sup> 10,800 <sup>!</sup> 10 9	-9.0 <sup>!</sup> 12,200 10 10		
かすみがうら市	-4.4 <sup>!</sup> 21,000 <sup>!</sup> 5 5	-3.6 <sup>!</sup> 22,100 5 5							-3.1 <sup>!</sup> 37,400 <sup>!</sup> 1 1	-3.5 <sup>!</sup> 38,600 1 1	-1.3 <sup>!</sup> 7,100 <sup>!</sup> 2 2	-0.8 <sup>!</sup> 7,200 2 2	-3.5 <sup>!</sup> 19,600 <sup>!</sup> 8 8	-2.9 <sup>!</sup> 20,500 8 8		
桜 川 市	-4.8 <sup>!</sup> 24,300 <sup>!</sup> 7 7	-3.1 <sup>!</sup> 25,500 7 7			-6.1 <sup>!</sup> 34,700 <sup>!</sup> 2 2	-3.8 <sup>!</sup> 36,700 2 2					-1.1 <sup>!</sup> 8,000 <sup>!</sup> 3 3	-1.1 <sup>!</sup> 8,100 3 3	-4.1 <sup>!</sup> 22,000 <sup>!</sup> 12 12	-2.7 <sup>!</sup> 23,000 12 12		
神 栖 市	-6.8 <sup>!</sup> 21,100 <sup>!</sup> 10 10	-4.7 <sup>!</sup> 22,600 10 9			-5.3 <sup>!</sup> 27,100 <sup>!</sup> 2 2	-4.4 <sup>!</sup> 28,500 2 2			-6.4 <sup>!</sup> 27,400 <sup>!</sup> 2 2	-4.2 <sup>!</sup> 29,300 2 2	-3.9 <sup>!</sup> 18,500 <sup>!</sup> 2 2	-2.3 <sup>!</sup> 20,000 3 3	-5.0 <sup>!</sup> 11,900 <sup>!</sup> 3 3	-3.9 <sup>!</sup> 12,600 3 3	-6.0 <sup>!</sup> 20,600 <sup>!</sup> 19 19	-4.1 <sup>!</sup> 22,000 20 19
行 方 市	-10.2 <sup>!</sup> 8,500 <sup>!</sup> 7 7	-10.1 <sup>!</sup> 9,500 7 7			-9.9 <sup>!</sup> 15,700 <sup>!</sup> 2 2	-9.9 <sup>!</sup> 17,400 2 2			-10.7 <sup>!</sup> 9,200 <sup>!</sup> 2 2	-8.8 <sup>!</sup> 10,300 1 1			-10.2 <sup>!</sup> 10,000 <sup>!</sup> 10 10	-9.9 <sup>!</sup> 11,100 10 10		
鉾 田 市	-9.5 <sup>!</sup> 13,600 <sup>!</sup> 6 6	-8.7 <sup>!</sup> 15,100 6 6			-9.8 <sup>!</sup> 26,800 <sup>!</sup> 1 1	-4.2 <sup>!</sup> 29,700 1 1			-9.5 <sup>!</sup> 18,100 <sup>!</sup> 1 1	-8.7 <sup>!</sup> 20,000 1 1			-9.5 <sup>!</sup> 15,800 <sup>!</sup> 8 8	-8.1 <sup>!</sup> 17,500 8 8		
つくばみらい市	-3.9 <sup>!</sup> 31,400 <sup>!</sup> 6 6	-4.7 <sup>!</sup> 32,700 6 6			-2.7 <sup>!</sup> 84,000 <sup>!</sup> 1 1	-3.0 <sup>!</sup> 86,300 1 1					-4.6 <sup>!</sup> 23,900 <sup>!</sup> 2 2	-4.5 <sup>!</sup> 25,000 2 2	-3.9 <sup>!</sup> 35,600 <sup>!</sup> 9 9	-4.5 <sup>!</sup> 36,900 9 9		
小 美 玉 市	-5.2 <sup>!</sup> 16,600 <sup>!</sup> 8 8	-4.3 <sup>!</sup> 17,600 8 8			-6.0 <sup>!</sup> 28,000 <sup>!</sup> 1 1	-4.8 <sup>!</sup> 29,800 1 1							-5.3 <sup>!</sup> 17,900 <sup>!</sup> 9 9	-4.3 <sup>!</sup> 18,900 9 9		
市 計	-5.4 <sup>!</sup> 36,100 <sup>!</sup> 353 348	-4.4 <sup>!</sup> 38,000 353 347	-5.9 <sup>!</sup> 14,200 <sup>!</sup> 10 10	-5.0 <sup>!</sup> 15,100 10 10	-6.6 <sup>!</sup> 63,000 <sup>!</sup> 89 85	-5.1 <sup>!</sup> 65,600 89 86			-7.3 <sup>!</sup> 28,500 <sup>!</sup> 15 15	-5.9 <sup>!</sup> 30,600 15 15	-5.6 <sup>!</sup> 20,400 <sup>!</sup> 14 13	-3.7 <sup>!</sup> 21,500 14 13	-4.0 <sup>!</sup> 14,900 <sup>!</sup> 55 55	-3.3 <sup>!</sup> 15,500 55 55	-5.5 <sup>!</sup> 37,400 <sup>!</sup> 536 526	-4.4 <sup>!</sup> 39,200 536 526
茨 城 町	-3.7 <sup>!</sup> 27,400 <sup>!</sup> 3 3	-4.2 <sup>!</sup> 28,400 3 2			-6.5 <sup>!</sup> 31,800 <sup>!</sup> 1 1	-5.6 <sup>!</sup> 34,000 1 1					-1.4 <sup>!</sup> 14,200 <sup>!</sup> 2 2	-1.4 <sup>!</sup> 14,400 2 2	-3.4 <sup>!</sup> 23,700 <sup>!</sup> 6 6	-3.4 <sup>!</sup> 24,700 6 5		
大 洗 町	-7.7 <sup>!</sup> 35,000 <sup>!</sup> 2 2	-6.5 <sup>!</sup> 37,900 2 2			-8.2 <sup>!</sup> 44,800 <sup>!</sup> 1 1	-7.6 <sup>!</sup> 48,800 1 1			-7.5 <sup>!</sup> 29,600 <sup>!</sup> 1 1	-7.5 <sup>!</sup> 32,000 1 1			-0.8 <sup>!</sup> 13,000 <sup>!</sup> 1 1	-0.8 <sup>!</sup> 13,100 1 1	-6.4 <sup>!</sup> 31,500 <sup>!</sup> 5 5	-5.8 <sup>!</sup> 33,900 5 5
城 里 町	-5.2 <sup>!</sup> 10,600 <sup>!</sup> 6 6	-3.0 <sup>!</sup> 11,400 6 6			-6.5 <sup>!</sup> 29,000 <sup>!</sup> 1 1	-									-5.4 <sup>!</sup> 13,200 <sup>!</sup> 7 7	-3.0 <sup>!</sup> 14,200 7 6
東 海 村	-4.3 <sup>!</sup> 49,500 <sup>!</sup> 4 4	-3.1 <sup>!</sup> 51,600 4 4			-5.4 <sup>!</sup> 59,000 <sup>!</sup> 1 1	-4.9 <sup>!</sup> 62,400 1 1					-1.5 <sup>!</sup> 13,000 <sup>!</sup> 1 1	-0.8 <sup>!</sup> 13,200 1 1	-4.0 <sup>!</sup> 45,000 <sup>!</sup> 6 6	-3.0 <sup>!</sup> 47,000 6 6		
大 子 町	-2.9 <sup>!</sup> 12,400 <sup>!</sup> 3 3	-0.8 <sup>!</sup> 12,800 3 3			-7.1 <sup>!</sup> 34,200 <sup>!</sup> 1 1	-5.9 <sup>!</sup> 36,800 1 1							-3.9 <sup>!</sup> 17,900 <sup>!</sup> 4 4	-2.1 <sup>!</sup> 18,800 4 4		
美 浦 村	-5.8 <sup>!</sup> 11,300 <sup>!</sup> 2 2	-7.3 <sup>!</sup> 12,000 2 2									-2.2 <sup>!</sup> 9,000 <sup>!</sup> 1 1	-7.1 <sup>!</sup> 9,200 1 1	-4.6 <sup>!</sup> 10,500 <sup>!</sup> 3 3	-7.2 <sup>!</sup> 11,100 3 3		
阿 見 町	-5.8 <sup>!</sup> 28,300 <sup>!</sup> 5 5	-5.5 <sup>!</sup> 30,000 5 5			-2.0 <sup>!</sup> 67,500 <sup>!</sup> 1 1	-2.0 <sup>!</sup> 68,900 1 1			-0.9 <sup>!</sup> 22,900 <sup>!</sup> 1 1	-0.4 <sup>!</sup> 23,100 1 1	-9.8 <sup>!</sup> 10,100 <sup>!</sup> 1 1	-8.9 <sup>!</sup> 11,200 1 1	-5.2 <sup>!</sup> 30,200 <sup>!</sup> 8 8	-4.9 <sup>!</sup> 31,700 8 8		
河 内 町	-9.3 <sup>!</sup> 13,000 <sup>!</sup> 3 3	-9.9 <sup>!</sup> 14,300 3 3													-9.3 <sup>!</sup> 13,000 <sup>!</sup> 3 3	-9.9 <sup>!</sup> 14,300 3 3
八 千 代 町	-5.9 <sup>!</sup> 21,700 <sup>!</sup> 2 2	-4.0 <sup>!</sup> 23,000 2 2			-5.2 <sup>!</sup> 27,200 <sup>!</sup> 1 1	-5.0 <sup>!</sup> 28,700 1 1					-4.4 <sup>!</sup> 10,800 <sup>!</sup> 1 1	-1.7 <sup>!</sup> 11,300 1 1	-5.3 <sup>!</sup> 20,300 <sup>!</sup> 4 4	-3.7 <sup>!</sup> 21,500 4 4		
五 霞 町	-5.7 <sup>!</sup> 25,000 <sup>!</sup> 2 2	-5.8 <sup>!</sup> 26,500 2 1									-2.5 <sup>!</sup> 11,700 <sup>!</sup> 1 1	-0.8 <sup>!</sup> 12,000 1 1	-4.6 <sup>!</sup> 20,600 <sup>!</sup> 3 3	-3.3 <sup>!</sup> 21,700 3 2		
境 町	-3.2 <sup>!</sup> 27,200 <sup>!</sup> 2 2	-1.6 <sup>!</sup> 28,100 2 2			-4.0 <sup>!</sup> 33,600 <sup>!</sup> 1 1	-3.8 <sup>!</sup> 35,000 1 1					-0.9 <sup>!</sup> 11,000 <sup>!</sup> 1 1	-0.9 <sup>!</sup> 11,100 1 1	-2.8 <sup>!</sup> 24,800 <sup>!</sup> 4 4	-2.0 <sup>!</sup> 25,600 4 4		
利 根 町	-7.9 <sup>!</sup> 19,600 <sup>!</sup> 3 3	-7.8 <sup>!</sup> 21,300 3 3									-9.3 <sup>!</sup> 11,700 <sup>!</sup> 1 1	-9.2 <sup>!</sup> 12,900 1 1	-8.2 <sup>!</sup> 17,700 <sup>!</sup> 4 4	-8.2 <sup>!</sup> 19,200 4 4		
町 村 計	-5.5 <sup>!</sup> 23,200 <sup>!</sup> 37 37	-4.7 <sup>!</sup> 24,600 37 35			-5.6 <sup>!</sup> 40,900 <sup>!</sup> 8 8	-5.0 <sup>!</sup> 43,200 8 7			-7.5 <sup>!</sup> 29,600 <sup>!</sup> 1 1	-7.5 <sup>!</sup> 32,000 1 1	-0.9 <sup>!</sup> 22,900 <sup>!</sup> 1 1	-0.4 <sup>!</sup> 23,100 1 1	-3.4 <sup>!</sup> 11,900 <sup>!</sup> 10 10	-3.3 <sup>!</sup> 12,300 10 10	-5.1 <sup>!</sup> 23,800 <sup>!</sup> 57 57	-4.5 <sup>!</sup> 25,100 57 54
県 計	-5.4 <sup>!</sup> 34,900 <sup>!</sup> 390 385	-4.4 <sup>!</sup> 36,700 390 382	-5.9 <sup>!</sup> 14,200 <sup>!</sup> 10 10	-5.0 <sup>!</sup> 15,100 10 10	-6.5 <sup>!</sup> 61,200 <sup>!</sup> 97 93	-5.1 <sup>!</sup> 63,700 97 93			-7.4 <sup>!</sup> 28,600 <sup>!</sup> 16 16	-6.0 <sup>!</sup> 30,700 16 16	-5.3 <sup>!</sup> 20,500 <sup>!</sup> 15 14	-3.5 <sup>!</sup> 21,600 15 14	-3.9 <sup>!</sup> 14,400 <sup>!</sup> 65 65	-3.3 <sup>!</sup> 15,000 65 65	-5.5 <sup>!</sup> 36,100 <sup>!</sup> 593 583	-4.5 <sup>!</sup> 37,900 593 580

**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	調査年	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	H23	27,600	-7.2	12,900	-9.8	49,000	-8.1	33,500	-10.0	18,000	-8.9	16,500	-5.1
	H22	30,300	-3.8	14,300	-7.7	53,300	-5.9	37,200	-6.7	19,600	-6.5	17,400	-1.9
県央	H23	40,400	-5.3	14,600	-7.0	74,100	-6.4	36,600	-7.3	19,400	-4.7	16,100	-2.5
	H22	42,600	-4.9	15,700	-7.0	79,000	-5.2	39,200	-6.9	20,300	-4.5	16,600	-1.7
鹿行	H23	18,000	-8.3	-	-	26,700	-8.2	20,300	-7.8	17,700	-6.2	12,300	-6.5
	H22	19,500	-6.6	-	-	29,000	-5.8	21,900	-5.8	19,600	-2.7	13,200	-5.8
県南	H23	41,200	-4.4	13,600	-6.9	77,700	-5.4	29,700	-5.5	23,700	-4.1	16,300	-4.9
	H22	42,800	-4.1	14,500	-5.6	76,400	-4.7	31,400	-5.4	25,700	-3.9	17,100	-4.7
県西	H23	30,300	-4.4	14,900	-3.7	47,100	-6.2	39,800	-6.8	22,500	-2.1	11,000	-2.3
	H22	31,600	-3.7	15,400	-2.8	49,700	-4.7	42,700	-5.1	23,000	-1.5	11,300	-1.6
県計	H23	34,900	-5.4	14,200	-5.9	61,200	-6.5	28,600	-7.4	20,500	-5.3	14,400	-3.9
	H22	36,700	-4.4	15,100	-5.0	63,700	-5.1	30,700	-6.0	21,600	-3.5	15,000	-3.3

**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	23年			22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	870,000	-1.3	2	881,500	-8.0
農村林地	5	201,000	-7.4	5	210,700	-6.8
林地平均	7	392,100	-5.4	7	402,400	-7.0

(※)平成22年における都市近郊林地の平均変動率は、継続基準地の1地点で計算

(※)平成23年における農村林地の平均変動率は、継続基準地の4地点で計算

## 第5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	23年	22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	148,000	151,000	-2.0	1位
2	つくば -5	東新井33番18	133,000	135,000	-1.5	2位
3	つくば -3	吾妻3丁目8番7	123,000	125,000	-1.6	3位
4	水戸 -27	備前町842番2外 「備前町5-5」	116,000	120,000	-3.3	4位 (水戸-18:117,000円)
5	つくば -7	二の宮1丁目12番23	112,000	114,000	-1.8	5位
6	つくば -15	二の宮2丁目6番9	110,000	112,000	-1.8	6位
7	つくば -16	松代4丁目6番23	107,000	110,000	-2.7	7位
8	つくば -8	春日2丁目15番5	103,000	105,000	-1.9	8位 (つくば-3:104,000円)
9	守谷 -1	けやき台5丁目13番7	102,000	105,000	-2.9	8位 (守谷-8:104,000円)
10	つくば -25	梅園2丁目18番19	93,500	95,300	-1.9	10位

(注) 地価公示の標準地と同一地点である場合、( )に平成23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。

### (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	23年	22年	対前年 変動率	昨年順位及びビル名又は店舗名 ( )内は注1参照
1	つくば 5-2	吾妻1丁目14番2外	208,000	215,000	-3.3	1位 常陽銀行研究学園都市支店
2	水戸 5-8	宮町2丁目80番 「宮町2-4-34」	183,000	195,000	-6.2	2位 五葉ビル
3	つくば 5-5	東新井24番3外	162,000	-	-	ドコモショップつくば (つくば5-4:165,000円)
4	水戸 5-3	泉町1丁目26番外 「泉町1-2-1」	152,000	163,000	-6.7	3位 アーバンスクエア水戸ビル (水戸5-4:159,000円)
5	水戸 5-9	桜川1丁目4番3 「桜川1-4-14」	150,000	158,000	-5.1	5位 ㈱NTTソルコ首都圏東支店茨城営業所
6	土浦 5-3	大和町3033番2 「大和町4-4」	149,000	161,000	-7.5	4位 天ぷら八起
7	取手 5-2	新町2丁目甲537番5 「新町2-2-3」	141,000	149,000	-5.4	6位 取手海老原ビル
8	古河 5-1	東1丁目18番3 「東1-1-5」	130,000	138,000	-5.8	7位 喜楽飯店
9	水戸 5-12	元吉田町字荒谷1194番26	115,000	123,000	-6.5	8位 パナホーム(㈱茨城支社)
10	守谷 5-2	松ヶ丘7丁目1番5	112,000	116,000	-3.4	9位 フィールド30

(注1) 地価公示の標準地と同一地点である場合、( )に平成23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。

(注2) 3位の「つくば5-5」は、「つくば市大曾根字宿西2999番1」から今回調査地点を変更した。



## 第6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	23年	22年	対前年 変動率	備 考
1	高萩 -1	有明町2丁目35番2	32,500	36,800	-11.7	
2	北茨城 -2	磯原町磯原字二ツ島1630番46	26,600	30,100	-11.6	
3	北茨城 -1	中郷町足洗字西宿543番6	24,100	27,200	-11.4	
4	潮来 -3	辻字横田457番2外	16,400	18,500	-11.4	
5	行方 -2	手賀字横須賀3138番3	10,500	11,800	-11.0	
6	高萩 -2	大字下手綱字小島1974番3	30,000	33,700	-11.0	
7	潮来 -5	上戸字横須賀2158番9	13,000	14,600	-11.0	
8	潮来 -1	潮来字浅間下5029番	18,200	20,400	-10.8	
9	鉾田 -6	上幡木字四牧山1175番5	10,800	12,100	-10.7	
10	高萩 -3	大字安良川字西町715番9	30,800	34,500	-10.7	

(注) 同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2位以下の四捨五入によるもの。

### (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	23年	22年	対前年 変動率	ビル名又は店舗名
1	潮来 5-2	牛堀字川端612番1	20,000	23,000	-13.0	タイセイ不動産
2	高萩 5-1	春日町2丁目75番内	40,300	45,200	-10.8	あんどろ靴店
3	行方 5-2	玉造字上宿甲201番	13,400	15,000	-10.7	コンビニエンスTAZAWA
4	日立 5-7	十王町友部東2丁目1番21外	46,800	52,000	-10.0	
5	北茨城 5-1	磯原町磯原2丁目65番外	42,400	47,100	-10.0	クレハ錦建設(株)北茨城営業所
6	鉾田 5-1	鉾田字新町1578番2外	26,800	29,700	-9.8	カシワヤ洋品店
7	稲敷 5-1	西代字東田1531番1内	19,700	21,800	-9.6	味の天龍
8	ひたちなか 5-6	湊本町5488番1 「湊本町5-6」	34,800	38,400	-9.4	ミナト薬局
9	神栖 5-2	波崎字明神前8938番	23,800	26,200	-9.2	ヤマザキシヨップ
10	ひたちなか 5-5	湊本町5260番1 「湊本町3-13」	46,800	51,500	-9.1	内田時計店

(注) 同じ変動率で順位が異なるのは、小数点第2位以下の四捨五入によるもの。