

平成27年茨城県地価調査結果の概要

1 基準地（調査地点）数（第1表関係）

県全体の基準地数は、昨年と同じ503地点とし、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表のとおりである。

【用途別基準地数】

(単位：地点)

	住 宅 地			宅 地 見 込 地	商 業 地	工 業 地	林 地	合 計
	市 街 化 区 域 等	市 街 化 調 整 区 域						
27年	387	(324)	(63)	5	87	19	5	503
26年	387	(324)	(63)	5	87	19	5	503

(注1) 平成25年に用途区分を改正し、「市街化区域等」と「市街化調整区域」を統合して「住宅地」としたため、カッコ書きは参考値である。

(注2) 「市街化区域等(324地点)」とは、「市街化区域(268地点)」のほか「非線引きの都市計画区域(45地点)」及び「都市計画区域外(11地点)」を含めた区域である。

2 地価動向

(1) 用途別

- 県内地価については、前年と比べて、住宅地や商業地など5つの用途すべてにおいて下落（住宅地及び商業地は平成4年から24年連続の下落）したものの、その下落幅はすべての用途で縮小となった。なお、下落幅の縮小は、4年連続である（林地を除く。）。
おって、県全体の用途別の平均変動率及び平均価格の推移は、次表のとおりである。
- 昨年に続き価格の上昇している地点が見られ、住宅地19地点、商業地3地点、工業地2地点の計24地点が上昇した（前年比1地点増加）。
また、住宅地45地点、商業地12地点、工業地2地点、林地1地点の計60地点が横ばいとなった（前年比31地点増加）。

【用途別の平均変動率及び平均価格の推移】

(単位：％，円／㎡，林地のみ円／107-ル)

	用途別						全用途 (注2)	林地
	住宅地 (注1)	市街化区域等	市街化 調整区域	宅地見込地	商業地	工業地		
27年	▲1.3 32,800	(▲1.2) 36,500	(▲1.7) 13,800	▲2.2 12,200	▲1.6 65,100	▲1.1 18,100	▲1.3 37,700	▲3.1 479,300
26年	▲1.9 32,800	(▲1.8) 36,400	(▲2.1) 14,000	▲2.5 12,400	▲2.4 65,900	▲2.3 18,300	▲2.0 37,800	▲3.6 485,000
25年	▲3.0 31,400	(▲3.0) 34,800	(▲3.0) 14,100	▲4.1 13,000	▲3.7 65,400	▲3.7 20,000	▲3.2 36,200	▲4.1 374,700
24年	(▲4.2) 30,700	▲4.3 33,500	▲3.5 13,900	▲5.2 13,500	▲5.3 58,100	▲5.2 19,300	▲4.4 34,500	▲3.8 383,300
23年	(▲5.2) 31,900	▲5.4 34,900	▲3.9 14,400	▲5.9 14,200	▲6.5 61,200	▲5.3 20,500	▲5.5 36,100	▲5.4 392,100
22年	(▲4.3) 33,600	▲4.4 36,700	▲3.3 15,000	▲5.0 15,100	▲5.1 63,700	▲3.5 21,600	▲4.5 37,900	▲7.0 402,400

(注1) 平成25年に用途区分を改正し、「市街化区域等」と「市街化調整区域」を統合して「住宅地」としたため、カッコ書きは参考値である。

(注2) 全用途の平均変動率及び平均価格に、林地は含まない。

(注3) 平均変動率の下線(例▲1.3)は当該年の前年と比べて下落幅が縮小したことを示す。

(2) 市町村別(第2表関係)

用途ごとの市町村別の平均変動率及び平均価格は、第2表のとおりである。

(3) 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、平均価格は、市街化調整区域の住宅地を除く全ての用途で県平均を下回っている。価格の平均変動率の下落幅は、全ての用途で県平均より大きくなっている。

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平均価格は、工業地を除く全ての用途で県平均を上回っている。価格の平均変動率の下落幅は、宅地見込地を除く全ての用途で県平均より大きくなっている。

③ 鹿行地域

当地域は、比較的平均価格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、平均価格は、全ての用途で県平均を下回っている。価格の平均変動率の下落幅は、市街化調整区域の住宅地と工業地で県平均より大きくなっている。

④ 県南地域

東京から50km圏内に位置し、都内への通勤圏でもある当地域の平均価格は、宅地見込地を除く全ての用途で県平均を上回っており、住宅地及び商業地は5地域のうち最も高い水準にある。価格の平均変動率の下落幅は、工業地を除く全ての用途で県平均より小さくなっている。

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平均価格は，住宅地及び商業地で県平均を下回っている。

価格の平均変動率の下落幅は，住宅地及び工業地で県平均より小さくなっている。特に，工業地は圏央道の一部開通及び今後の延伸等により需要が高まり，上昇に転じている。

<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，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

(4) 林地（第4表関係）

地域特性（都市近郊林地・農村林地）に係る平均価格及び平均変動率は，第4表のとおりである。

3 地価の上昇が見られた地点，横ばいであった地点，地価の下落幅が大きい地点及び地価上位の地点

(1) 地価の上昇が見られた地点（第5表関係）

① 住宅地

「鹿嶋－3（大字宮中）」の2.8%が上昇率1位。上昇地点数は19地点であり，その内訳は鹿嶋市が6地点，つくば市が5地点，土浦市，古河市，守谷市が各2地点，龍ヶ崎市，牛久市が各1地点（昨年の上昇地点数は19地点：つくば市が10地点，土浦市が4地点，守谷市が2地点，古河市，龍ヶ崎市，牛久市が各1地点）。

② 商業地

「鹿嶋5－2（大字宮中）」の1.5%が上昇率1位。上昇地点数は3地点であり，その内訳は牛久市，つくば市，鹿嶋市が各1地点（昨年の上昇地点数は4地点：つくば市が3地点，龍ヶ崎市が1地点）。

③ 工業地

「五霞町9－1（大字江川）」の5.8%が上昇率1位。上昇地点数は2地点であり，もう1地点は古河市。

(2) 地価が横ばいであった地点（第6表関係）

① 住宅地

横ばい地点数は45地点であり，その内訳はつくば市が13地点，土浦市が10地点，古河市が5地点，龍ヶ崎市，守谷市が各3地点，つくばみらい市，筑西市，境町が各2地点，水戸市，結城市，取手市，牛久市，鹿嶋市が各1地点（昨年の横ばい地点数は22地点：古河市が5地点，守谷市が3地点，土浦市，つくば市，筑西市，つくばみらい市，境町が各2地点，龍ヶ崎市，取手市，牛久市，坂東市が各1地点）。

② 商業地

横ばい地点数は12地点であり、その内訳はつくば市が5地点、土浦市が3地点、古河市、龍ヶ崎市、守谷市、つくばみらい市が各1地点（昨年横ばい地点数は4地点：つくば市、牛久市、守谷市、つくばみらい市が各1地点）。

③ 工業地

横ばい地点数は2地点であり、その内訳は古河市、坂東市が各1地点（昨年横ばい地点数は3地点：古河市が2地点、五霞町が1地点）。

④ 林地

横ばい地点数は常総市の1地点である（昨年横ばい地点はなし）。

(3) 地価の下落幅が大きい地点（第7表関係）

① 住宅地

「水戸-30（東前2丁目）」の▲6.3%が1位。水戸市が4地点、常陸太田市、城里町が各2地点、鹿嶋市、常陸大宮市が各1地点で上位10位を占めている（昨年：水戸市が3地点、城里町が2地点、ひたちなか市、鹿嶋市、常陸大宮市、那珂市、銚田市が各1地点）。

② 商業地

「ひたちなか5-5（湊本町）」の▲5.6%が1位。水戸市が3地点、ひたちなか市が2地点、高萩市、取手市、常陸大宮市、坂東市、大子町が各1地点で上位10位を占めている（昨年：水戸市が3地点、ひたちなか市が2地点、高萩市、笠間市、取手市、那珂市、坂東市が各1地点）。

(4) 地価上位の地点（第8表関係）

① 住宅地

「つくば-27（吾妻1丁目）」の164,000円/㎡が1位。つくば市が9地点、守谷市が1地点で上位10位を占めている（昨年：つくば市が8地点、水戸市、守谷市が各1地点）。

② 商業地

「水戸5-9（宮町1丁目）」と「つくば5-2（吾妻1丁目）」が211,000円/㎡の同額で1位。つくば市が4地点、水戸市が3地点、土浦市、古河市、守谷市が各1地点で上位10位を占めている（昨年：つくば市が4地点、水戸市が3地点、土浦市、古河市、守谷市が各1地点）。