

■平成16年地価公示結果（茨城県内）の概要

地価公示制度

地価公示法（昭和44年法律第49号）第2条第1項の規定により、国土交通省土地鑑定委員会が、毎年1月1日を基準日とし、都市計画区域内の標準地の単位面積あたりの正常価格を判定し、同法第6条の規定により公示する制度。

1 標準地数

標準地の選定対象区域は、宅地関係では都市計画法第5条第1項の規定による都市計画区域（22市，42町，10村，計74市町村）である。

なお、標準地の用途別の設定数は次のとおり。（市町村別・用途別標準地の設定数は、第3表（6頁，下段・地点数欄）のとおり。）

	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
16年	569	3	134	25	22	105	2	860
15年	569	3	133	25	22	106	2	860

2 地価動向

（1）用途別平均変動率

① 用途別の平均変動率はすべての用途で下落しており，特に住宅地及び商業地は12年連続の下落となった。

② 平成15年の平均変動率と比較して，宅地見込地を除くすべての用途で下落幅が拡大した。

なお，平均変動率とは，用途ごとの継続標準地変動率の合計を当該用途の継続標準地数で除したものである（以下同じ）。

（単位：％）

	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
16年	▲7.5	▲12.7	▲11.0	▲7.3	▲5.7	▲3.1	▲9.9
15年	▲6.9	▲12.7	▲10.7	▲6.3	▲4.6	▲2.4	▲5.1

（2）標準地別変動率

住宅地及び商業地における継続標準地の価格の動向は次のとおりである。

（地点数，（ ）内は構成比）

		継続 地点数	前年価格より 上昇	前年価格と 同額	前年価格より 下落
住宅地	16年	565	0	2 (0.4%)	563 (99.6%)
	15年	564	0	4 (0.7%)	560 (99.3%)
商業地	16年	126	0	0	126 (100.0%)
	15年	130	0	0	130 (100.0%)

(3) 市町村別平均変動率

住宅地及び商業地における継続標準地の市町村別平均変動率の動向は次のとおりである。
 なお、市町村別平均変動率は6頁、第3表のとおりである。

(市町村数, () 内は構成比)

		継続地点の ある市町村数	前年価格より 上 昇	前年価格と 同 額	前年価格より 下 落
住 宅 地	1 6 年	7 4	0	0	7 4 (100.0%)
	1 5 年	7 4	0	1 (1.4%)	7 3 (98.6%)
商 業 地	1 6 年	4 7	0	0	4 7 (100.0%)
	1 5 年	4 7	0	0	4 7 (100.0%)

(4) 地域別平均変動率 (5頁, 第1表関係)

① 県北地域

商業地を除くすべての用途で下落幅は拡大している。下落率は、工業地では県平均を上回っており、住宅地、商業地、準工業地及び調整区域内宅地では県平均を下回っている。

② 県央地域

すべての用途で下落幅は拡大している。商業地の下落率は5地域のうち最も高くなっている。

③ 鹿行地域

商業地を除くすべての用途で下落幅は拡大している。下落率は、すべての用途で県平均を下回っている。

④ 県南地域

宅地見込地を除くすべての用途で下落幅は拡大している。下落率は、宅地見込地及び工業地は県平均と同じであり、その他の用途では県平均を上回っている。特に、住宅地、準工業地及び調整区域内宅地は、5地域のうち最も高くなっている。

⑤ 県西地域

すべての用途で下落幅は拡大している。下落率は、住宅地を除くすべての用途で県平均を下回っている。

<参考> 地域の区分

地域区分	市 町 村 名
県北地域 (11市町村)	日立市, 常陸太田市, 高萩市, 北茨城市, ひたちなか市, 東海村, 那珂町, 瓜連町, 大宮町, 大子町, 十王町 (※山方町, 美和村, 緒川村, 金砂郷町, 水府村, 里美村)
県央地域 (11市町村)	水戸市, 笠間市, 茨城町, 小川町, 美野里町, 内原町, 常北町, 大洗町, 友部町, 岩間町, 岩瀬町 (※桂村, 御前山村, 七会村)
鹿行地域 (10市町村)	鹿嶋市, 潮来市, 旭村, 銚田町, 大洋村, 神栖町, 波崎町, 麻生町, 北浦町, 玉造町
県南地域 (23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, 江戸崎町, 美浦村, 阿見町, 新利根町, 河内町, 桜川村, 東町, 霞ヶ浦町, 玉里村, 八郷町, 千代田町, 新治村, 伊奈町, 谷和原村, 藤代町, 利根町
県西地域 (19市町村)	古河市, 下館市, 結城市, 下妻市, 水海道市, 岩井市, 関城町, 明野町, 真壁町, 大和村, 協和町, 八千代町, 千代川村, 石下町, 総和町, 五霞町, 三和町, 猿島町, 境町

※ () 内の町村については、都市計画区域外であるため地価公示の調査対象区域外である

3 地価水準

(1) 用途別平均価格

県全体における用途別の平均価格は次のとおりである。

(単位：円/㎡)

	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
16年	52,900	26,000	91,300	53,400	35,000	18,500	8,870
15年	57,400	29,800	103,500	57,600	37,100	19,300	9,840

(2) 地域別平均価格（5頁，第1表関係）

① 県北地域

当地域は対象区域の大部分が山間部であるが、工業集積度の高い日立市やひたちなか市が属している。このため、平均価格は工業地が5地域のうち最も高く、準工業地の水準も高くなっている。

② 県央地域

当地域は、本県の行政・文化・経済の中心である水戸市が属する。このため、平均価格はすべての用途で県平均を上回り、工業地を除いて5地域のうち最も高くなっている。

③ 鹿行地域

当地域は、鹿島臨海工業地帯である3市町（鹿嶋市・神栖町・波崎町）が属するものの対象区域の大部分は農村地域である。このため、平均価格はすべての用途で県平均を下回り、5地域のうち最も低い水準にある。

④ 県南地域

当地域は、東京から50km圏内に位置する市町村が多いため、人口の集中傾向が見られる。このため平均価格は準工業地及び工業地を除いて県平均を上回っているが、近年の都心回帰等の影響により価格水準の低下が顕著である。本年は宅地の平均価格が県北地域より低くなっている。

⑤ 県西地域

当地域は、東京圏に位置する地域（水海道市、岩井市、五霞町、猿島町、境町）と近郊農業地帯に分かれるが、価格水準は低くすべての用途で県平均を下回っている。

4 標準地の価格・変動率順位

(1) 価格順位（9頁，第4表関係）

① 住宅地

1位は「つくばー19」（竹園2丁目）の155,000円であり、10位までに、取手市の5地点、つくば市の3地点、水戸市の2地点が入っている。

② 商業地

1位は「水戸5ー7」（宮町1丁目）の583,000円であり、10位までに、水戸市の6地点、つくば市の2地点、取手市、古河市及び牛久市の各1地点が入っている。

(2) マイナス変動率順位（10頁，第5表関係）

① 住宅地

1位は「土浦ー7」（中村南1丁目）の▲15.9%であり、7位までに、土浦市の3地点、石岡市及

び利根町の各2地点、千代田町、龍ヶ崎市及び岩井市の各1地点が入っている。

② 商業地

第1位は「水戸5-9」（泉町3丁目）の▲20.9%であり、10位までに、水戸市及び土浦市の各5地点が入っている。

5 市町村別平均価格・平均変動率順位（11頁，第6表関係）

（1）住宅地

① 平均価格

1位は取手市の81,600円であり、10位まで順位に変動があるものの前年と同じ市町村である。

② 平均変動率

1位は利根町の▲12.4%であり、10位まで県南・県西地域の市町村が占めている。

（2）商業地

① 平均価格

1位は水戸市の169,300円であり、9位の谷和原村を除いて順位に変動があるものの前年と同じ市町村である。（前年8位は土浦市であり、本年は11位である。）

② 平均変動率

1位は水戸市の▲16.8%であり、市部のほか、郡部の下落率も高くなっている。

6 東京圏平均価格・平均変動率（12頁，第7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、平均価格では、住宅地、商業地及び調整区域内宅地が県平均を上回っている。

平均変動率では、住宅地及び調整区域内宅地が県平均を上回っているが、昨年と比較すると住宅地及び商業地の下落幅が縮小している。

なお、東京圏とは、首都圏整備法による近郊整備地帯を指しており、本県では下記の13市町村である。

東京圏の市町村： 龍ヶ崎市，水海道市，取手市，岩井市，牛久市，守谷市， 伊奈町，谷和原村，五霞町，猿島町，境町，藤代町，利根町
--

第1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	56,400	-6.3			87,300	-9.1	58,300	-6.5	41,100	-6.1	19,500	-1.4
	60,400	-5.6			96,800	-9.4	62,300	-6.1	43,900	-5.5	19,800	-1.3
県央	66,900	-6.3			123,800	-13.1	67,600	-6.6	37,800	-5.4	22,400	-2.2
	72,600	-5.6			147,800	-12.3	72,900	-5.3	40,000	-4.2	23,100	-1.7
鹿行	26,700	-6.3			40,000	-9.6	29,600	-6.9			11,400	-1.9
	28,800	-4.5			44,900	-10.1	31,700	-5.1			13,300	-1.6
県南	55,800	-8.6	26,000	-12.7	94,200	-12.3	41,500	-10.7	30,100	-5.7	20,800	-4.2
	60,900	-8.3	29,800	-12.7	106,500	-12.2	46,400	-8.0	31,900	-4.4	21,900	-3.2
県西	41,700	-7.5			74,800	-9.0	44,300	-6.8	27,900	-4.3	14,500	-2.8
	45,200	-7.3			82,700	-7.9	47,500	-6.6	29,200	-3.1	15,000	-2.2
東京圏	56,700	-8.5	26,000	-12.7	102,300	-9.4			27,100	-5.2	19,800	-4.4
	61,900	-9.0	29,800	-12.7	113,900	-10.1			28,600	-3.7	20,900	-3.1
県計	52,900	-7.5	26,000	-12.7	91,300	-11.0	53,400	-7.3	35,000	-5.7	18,500	-3.1
	57,400	-6.9	29,800	-12.7	103,500	-10.7	57,600	-6.3	37,100	-4.6	19,300	-2.4

- (注) 1. 下段は、平成15年地価公示の平均価格及び平均変動率を示す。
 2. 平均変動率=用途ごとの継続標準地の変動率の合計÷当該用途の継続標準地数
 3. 東京圏とは首都圏整備法による近郊整備地帯の13市町村である。(東京圏は県南・県西地域に含まれる。)

第2表 林地の平均価格・変動率

(単位：円/㎡、%)

地点	平均価格	平均変動率
牛久市・守谷市	8,870	-9.9
計2地点	9,840	-5.1

- (注) 下段は、平成15年地価公示の平均価格及び平均変動率を示す。

第3表 市町村別用途別平均価格・平均変動率及び地点数

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	
	16年	15年	16年	15年	16年	15年	16年	15年	16年	15年	16年	15年	16年	15年
水戸市	-8.6 80,900 58 56	-7.5 88,500 58 58			-16.8 169,300 17 15	-15.7 206,800 17 17	-8.0 76,400 4 4	-6.5 83,000 4 4	-5.4 37,800 3 3	-4.2 40,000 3 3	-4.0 34,900 6 6	-3.2 36,400 6 6	-9.6 93,100 88 84	-8.6 105,900 88 88
日立市	-7.2 61,900 44 44	-6.9 66,800 44 44			-11.9 103,900 9 8	-12.7 118,200 9 9	-6.7 59,800 7 7	-6.8 64,100 7 6	-6.5 39,300 6 6	-6.3 42,100 6 6	-2.7 24,900 1 1	-2.7 25,600 1 1	-7.6 64,800 67 66	-7.6 70,600 67 66
土浦市	-11.4 54,400 29 29	-10.7 61,400 29 29			-16.7 85,400 12 12	-17.6 103,100 12 11	-11.9 45,700 3 2	-8.8 51,400 3 3	-8.3 36,700 2 2	-7.3 40,000 2 2	-2.3 21,500 3 2	-2.1 21,900 3 3	-12.2 58,700 49 47	-11.5 67,700 49 48
古河市	-8.2 59,900 14 14	-8.3 65,000 14 14			-10.5 99,700 6 6	-10.8 112,300 6 5							-8.8 71,800 20 20	-8.9 79,200 20 19
石岡市	-10.7 42,900 14 14	-7.2 48,100 14 14			-15.8 60,000 4 4	-12.9 71,300 4 4	-10.4 41,200 1 1	-5.2 46,000 1 1	-4.3 31,600 2 2	-2.2 33,000 2 2	-2.6 14,000 3 3	-2.1 14,300 3 3	-10.0 41,100 24 24	-7.0 46,400 24 24
下館市	-5.5 43,700 7 7	-6.4 46,200 7 7			-9.4 71,400 4 4	-7.2 78,900 4 4	-7.3 36,600 1 1	-7.1 39,500 1 1			-5.6 18,500 3 3	-5.1 20,300 3 3	-6.7 45,600 15 15	-6.4 49,300 15 15
結城市	-5.9 53,700 6 6	-6.0 57,000 6 6			-8.5 71,200 2 2	-7.7 77,800 2 2	-6.3 51,900 1 1	-6.1 55,400 1 1	-4.2 27,300 1 1	-4.4 28,500 1 1	-3.4 19,500 2 2	-2.1 20,400 2 2	-5.8 48,500 12 12	-5.5 51,800 12 12
龍ヶ崎市	-10.1 49,600 16 16	-11.2 55,200 16 15	-11.8 22,400 1 1	-10.6 25,400 1 1	-9.1 97,500 4 3	-10.7 110,500 4 4			-6.0 26,200 2 2	-4.5 27,900 2 2	-6.9 21,800 3 3	-4.3 23,500 3 3	-9.3 50,900 26 25	-9.7 56,800 26 25
下妻市	-5.2 32,400 3 3	-5.4 34,500 3 3			-11.1 59,800 3 3	-7.5 67,300 3 3							-8.2 46,100 6 6	-6.5 50,900 6 6
水海道市	-9.2 41,800 11 11	-8.1 46,100 11 11			-7.6 70,000 2 2	-7.8 75,800 2 2			-4.4 28,500 1 1	-1.7 29,800 1 1	-2.6 15,400 3 3	-2.1 15,900 3 3	-7.6 39,700 17 17	-6.6 43,300 17 17
常陸太田市	-7.5 47,300 9 9	-6.8 51,100 9 9			-9.7 59,700 1 1	-10.4 66,100 1 1					-3.1 24,800 2 2	-3.2 25,800 2 2	-7.0 44,600 12 12	-6.5 48,100 12 12
高萩市	-6.7 51,600 3 3	-5.9 55,400 3 3			-6.7 64,300 2 2	-6.4 68,900 2 2							-6.7 56,700 5 5	-6.1 60,800 5 5
北茨城市	-5.1 43,100 4 4	-4.4 45,300 4 4			-9.6 73,100 3 3	-8.1 80,900 3 3							-7.0 55,900 7 7	-6.0 60,500 7 7
笠間市	-2.0 36,500 3 3	-2.5 37,300 3 3			-5.6 71,500 3 3	-7.2 75,900 3 3							-3.8 54,000 6 6	-4.9 56,600 6 6
取手市	-7.7 81,600 29 29	-7.4 88,300 29 29	-12.4 31,800 1 1	-12.5 36,300 1 1	-10.4 131,800 6 6	-10.9 147,500 6 6					-7.5 31,300 2 2	-7.2 33,800 2 2	-8.3 85,600 38 38	-8.1 93,400 38 38
岩井市	-9.7 34,900 9 8	-10.3 39,400 9 9			-6.0 75,600 1 1	-10.2 80,400 1 1					-3.6 13,100 4 4	-1.8 13,600 4 4	-7.5 31,600 14 13	-7.9 34,900 14 14
牛久市	-8.8 64,800 20 20	-9.6 71,100 20 20	-13.8 23,800 1 1	-15.1 27,600 1 1	-10.0 109,800 5 5	-10.1 122,300 5 5			-6.0 24,700 2 2	-4.4 26,200 2 2	-6.0 21,200 3 3	-4.5 22,600 3 3	-8.7 64,000 31 31	-9.0 70,300 31 31
つくば市	-6.1 70,200 25 25	-5.7 74,100 25 24			-9.1 145,800 4 2	-7.0 135,400 3 3					-3.2 22,200 10 10	-2.4 23,100 10 10	-5.5 65,600 39 37	-4.9 65,500 38 37
ひたちなか市	-6.2 62,100 36 36	-5.4 66,400 36 36			-7.9 93,400 8 8	-8.1 101,600 8 8	-6.1 55,700 4 4	-5.0 59,300 4 4	-4.9 46,700 2 2	-3.3 49,200 2 2	-1.1 24,100 3 3	-1.3 24,300 3 3	-6.1 63,600 53 53	-5.4 68,200 53 53
鹿嶋市	-8.7 31,100 9 9	-6.1 34,400 9 9			-11.2 44,200 4 3	-9.9 50,900 4 4					-0.9 10,600 1 1	-0.9 10,700 1 1	-8.7 33,400 14 13	-6.8 37,400 14 14
潮来市	-5.5 27,600 14 14	-4.0 29,300 14 14			-8.3 34,400 2 2	-7.8 37,400 2 2					-1.4 9,000 3 3	-0.6 9,100 3 3	-5.2 25,400 19 19	-3.9 27,000 19 19
守谷市	-5.6 62,500 13 13	-7.9 66,200 13 13			-9.9 87,200 2 2	-11.8 96,800 2 2			-2.7 32,500 1 1	-2.6 33,400 1 1	-3.7 22,700 3 3	-1.9 23,700 3 3	-5.6 57,300 19 19	-7.1 61,000 19 19
茨城町	-6.8 44,600 4 4	-5.5 47,900 4 3			-10.2 51,100 2 2	-8.7 56,900 2 2					-1.7 12,000 4 4	-0.9 12,200 4 4	-5.4 32,900 10 10	-4.2 35,400 10 9
小川町	-4.8 24,500 2 2	-3.2 25,900 2 2			-10.9 53,400 1 1	-10.1 59,900 1 1							-6.8 34,100 3 3	-5.5 37,200 3 3
美野里町	-6.7 34,300 2 2	-4.5 36,800 2 2			-10.3 61,200 1 1	-7.1 68,200 1 1							-7.9 43,300 3 3	-5.4 47,200 3 3
内原町	-1.8 46,200 4 4	-1.1 47,100 4 4									-1.1 18,600 2 2	-0.6 18,800 2 2	-1.5 37,000 6 6	-0.9 37,600 6 6
常北町	-1.9 26,100 2 2	-1.1 26,600 2 2			-4.9 50,100 1 1	-4.5 52,700 1 1							-2.9 34,100 3 3	-2.2 35,300 3 3
大洗町	-2.8 47,100 4 4	-1.9 48,400 4 4			-7.8 68,700 1 1	-7.6 74,500 1 1	-1.2 32,200 1 1	-0.9 32,600 1 1			-0.9 22,300 1 1	-1.3 22,500 1 1	-3.0 44,500 7 7	-2.5 46,200 7 7

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	
	16年	15年	16年	15年	16年	15年	16年	15年	16年	15年	16年	15年	16年	15年
友部町	-0.7 27,800 2	-0.7 28,000 2			-9.8 64,500 1	-9.4 71,500 1							-3.7 40,000 3	-3.6 42,500 3
岩間町	-3.2 43,500 2	-1.8 45,000 2			-7.1 48,000 1	-4.9 48,300 1							-3.2 45,000 3	-2.8 46,100 3
岩瀬町	-2.7 31,200 3	-2.7 32,200 3			-7.1 49,500 1	-5.5 53,300 1				0.0 9,700 2	0.0 9,700 2		-2.5 27,100 6	-2.3 28,200 6
東海村	-3.8 60,400 7	-3.9 62,700 7									-0.5 19,200 1		-3.8 55,200 8	-3.5 57,200 8
那珂町	-7.4 48,800 9	-4.6 52,800 9									-0.8 16,800 3	-0.3 16,900 3	-5.7 40,800 12	-3.5 43,800 12
瓜連町	-0.2 17,200 3	0.0 17,300 3									-0.1 7,400 1	0.0 7,400 1	-0.2 14,800 4	0.0 14,800 4
大宮町	-2.6 37,500 2	-2.2 38,500 2			-4.1 57,800 1	-3.8 60,300 1							-3.1 44,300 3	-2.7 45,800 3
大子町	-2.4 23,100 2	-1.9 23,600 2			-4.1 35,300 1	-3.7 36,800 1							-2.9 27,100 3	-2.5 28,000 3
十王町	-4.0 44,200 3	-4.4 46,100 3									-1.0 10,000 1	-1.0 10,100 1	-3.3 35,700 4	-3.6 37,100 4
旭村	-2.8 17,200 2	-2.4 17,700 2			-6.9 29,700 1	-5.6 31,900 1							-4.2 21,300 3	-3.5 22,400 3
鉾田町	-5.9 24,600 2	-5.5 26,500 2			-10.0 49,500 1	-8.6 55,000 1							-7.2 32,900 3	-6.5 36,000 3
大洋村	-3.2 12,400 2	-3.4 12,800 2			-4.7 24,600 1								-3.7 16,400 3	-3.4 17,100 3
神栖町	-8.8 35,100 6	-5.5 38,500 6			-11.5 57,600 2	-12.7 65,700 2	-7.3 25,500 1	-4.8 27,500 1			-6.6 18,400 1	-4.4 22,300 2	-9.0 36,900 10	-6.6 39,500 10
波崎町	-6.6 31,100 4	-5.1 33,300 4					-6.4 33,600 1	-5.3 35,900 1			-0.9 11,800 2	-0.8 11,900 2	-4.9 25,900 7	-3.9 27,500 7
麻生町	-3.1 14,000 2	-3.5 14,400 2			-8.5 29,100 1	-14.1 31,800 1							-4.9 19,000 3	-7.0 20,200 3
北浦町	-1.3 11,700 2	-1.3 11,800 2											-1.3 11,700 2	-1.3 11,800 2
玉造町	-7.6 20,400 2	-3.3 22,100 2			-12.4 26,100 1	-12.1 29,800 1							-9.2 22,300 3	-6.2 24,700 3
江戸崎町	-7.6 24,400 2	-6.6 26,400 2			-9.7 41,000 1	-8.5 45,400 1							-8.3 29,900 3	-7.2 32,700 3
美浦村	-9.1 23,100 2	-7.2 25,400 2											-9.1 23,100 2	-7.2 25,400 2
阿見町	-9.5 45,700 13	-8.3 50,600 13			-11.6 65,400 3	-11.0 73,700 3					-7.2 23,500 3	-5.0 25,400 3	-9.5 45,300 19	-8.2 50,200 19
新利根町	-6.1 22,300 2	-6.0 23,800 2											-6.1 22,300 2	-6.0 23,800 2
河内町	-7.8 21,500 2	-7.0 23,300 2											-7.8 21,500 2	-7.0 23,300 2
桜川村	-4.5 19,100 2	-4.1 20,100 2											-4.5 19,100 2	-4.1 20,100 2
東町	-4.1 12,800 2	-3.6 13,400 2											-4.1 12,800 2	-3.6 13,400 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		全用途	
	16年	15年	16年	15年	16年	15年	16年	15年	16年	15年	16年	15年	16年	15年
霞ヶ浦町	-8.4 30,200 3	-3.6 33,100 3					-8.8 29,000 1	-8.1 31,800 1			-1.7 10,400 2	-1.2 10,600 2	-6.2 23,400 6	-3.6 25,400 6
玉里村	-3.1 19,900 2	-2.4 20,700 2			-3.4 63,200 1	-4.8 65,400 1							-3.2 34,300 3	-3.2 35,600 3
八郷町	-6.1 23,500 3	-4.8 25,600 3											-6.1 23,500 3	-4.8 25,600 3
千代田町	-11.2 53,400 7	-8.7 60,300 7									-1.5 9,200 2	-1.2 9,400 2	-9.0 43,600 9	-7.0 49,000 9
新治村	-6.7 36,700 3	-3.5 39,400 3									-2.1 14,300 1	-1.4 14,600 1	-5.6 31,100 4	-3.0 33,200 4
伊奈町	-8.0 43,200 6	-9.2 46,900 6									-4.8 24,100 2	-4.3 25,600 2	-7.2 38,400 8	-8.0 41,500 8
谷和原村	-6.1 53,900 6	-7.6 57,400 6			-7.0 87,400 1	-6.9 94,000 1					-4.0 21,800 2	-3.0 22,700 2	-5.8 50,500 9	-6.5 53,700 9
関城町	-4.0 27,000 3	-4.4 28,100 3									-2.3 12,800 1	-1.5 13,100 1	-3.6 23,500 4	-3.7 24,400 4
明野町	-8.5 26,500 3	-6.9 29,000 3									-4.5 12,800 2	-4.3 13,400 2	-6.9 21,000 5	-5.8 22,700 5
真壁町	-4.7 27,300 3	-4.3 28,600 3									-4.2 13,700 2	-5.0 14,300 2	-4.5 21,800 5	-4.6 22,900 5
大和村	-1.3 18,600 3	-0.7 19,600 3									0.0 11,500 1	0.0 11,500 1	-0.9 16,800 4	-0.5 17,600 4
協和町	-8.7 40,500 3	-7.4 44,500 3									-0.6 15,600 1	-0.6 15,900 1	-8.7 34,300 4	-5.1 37,400 4
八千代町	-2.5 23,700 1	-3.6 24,300 1									-0.8 12,100 2	-0.8 12,200 2	-1.4 16,000 3	-1.7 16,200 3
千代川村	-6.5 32,800 2	-4.2 35,100 2			-6.5 46,400 1	-4.8 49,600 1							-6.5 37,300 3	-4.4 39,900 3
石下町	-7.3 44,800 2	-5.0 48,200 2			-8.3 61,100 1	-3.2 66,600 1							-7.6 50,200 3	-4.4 54,300 3
総和町	-7.9 49,500 10	-7.8 53,700 10			-5.1 67,300 1	-6.5 70,900 1					-2.0 14,900 2	-1.3 15,200 2	-6.7 45,500 13	-6.7 49,100 13
五霞町	-8.6 42,900 3	-8.5 47,000 3									0.0 15,600 1	0.0 15,600 1	-6.5 36,100 4	-6.4 39,200 4
三和町	-10.3 37,300 3	-11.7 41,600 3			-8.1 62,500 1	-6.8 68,000 1					-2.3 12,900 2	-0.7 13,200 2	-7.3 33,400 6	-8.5 36,500 6
猿島町	-7.4 26,000 4	-7.4 28,100 4									-1.6 12,200 1	-0.8 12,400 1	-6.2 23,200 5	-6.0 25,000 5
境町	-8.4 37,900 6	-7.8 41,400 6			-8.1 62,800 1	-6.8 68,300 1					-1.5 13,300 2	-0.8 13,600 2	-7.5 35,200 9	-6.1 38,200 9
藤代町	-7.8 62,200 10	-7.8 67,400 10			-10.0 84,300 1	-9.9 93,700 1					-6.9 27,600 2	-6.5 29,600 2	-7.9 58,500 13	-7.8 63,600 13
利根町	-12.4 38,500 9	-14.4 44,000 9									-2.6 15,000 1	-1.3 15,400 1	-11.4 36,200 10	-13.1 41,100 10
東京圏計	-8.5 56,700 142	-9.0 61,900 141	-12.7 26,000 3	-12.7 29,800 3	-9.4 102,300 23	-10.1 113,900 23			-5.2 27,100 6	-3.7 28,600 6	-4.4 19,800 29	-3.1 20,900 29	-8.0 55,300 203	-8.2 60,400 202
合計	-7.5 52,900 569	-6.9 57,400 565	-12.7 26,000 3	-12.7 29,800 3	-11.0 91,300 134	-10.7 103,500 133	-7.3 53,400 25	-6.3 57,600 24	-5.7 35,000 22	-4.6 37,100 22	-3.1 18,500 105	-2.4 19,300 105	-7.4 54,200 858	-6.9 59,200 841

(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4表 標準地価格順位

(1) 住宅地

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番 住居表示	(㎡/円, %)			昨年順位
			16年価格	15年価格	対前年 変動率	
1	つくば - 19	つくば市竹園2丁目7番8	155,000	160,000	-3.1	1位
2	水戸 - 18	水戸市備前町842番2外 「備前町5-5」	134,000	142,000	-5.6	2位
3	つくば - 13	つくば市千現1丁目18番20	121,000	125,000	-3.2	4位
4	つくば - 12	つくば市天久保1丁目8番12	120,000	126,000	-4.8	3位
5	取手 - 1	取手市台宿2丁目578番11外 「台宿2-1-37」	112,000	120,000	-6.7	5位
6	取手 - 26	取手市新町6丁目甲138番167 「新町6-11-5」	109,000	115,000	-5.2	7位
6	取手 - 29	取手市新町4丁目甲388番17 「新町4-19-2」	109,000	115,000	-5.2	7位
8	水戸 - 22	水戸市金町2丁目1605番2 「金町2-2-21」	106,000	117,000	-9.4	6位
9	取手 - 13	取手市新町3丁目甲372番44 「新町3-16-9」	105,000	113,000	-7.1	10位
10	取手 - 2	取手市白山1丁目乙1013番1外 「白山1-4-32」	102,000	112,000	-8.9	12位

(2) 商業地

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番 住居表示	(㎡/円, %)			昨年順位及びビル名
			16年価格	15年価格	対前年 変動率	
1	水戸 5-7	水戸市宮町1丁目250番 「宮町1-2-4」	583,000	728,000	-19.9	1位 マイム
2	つくば 5-3	つくば市竹園1丁目6番1	275,000	290,000	-5.2	4位 つくば三井ビル
3	水戸 5-15	水戸市南町2丁目36番 「南町2-4-35」	256,000	319,000	-19.7	2位 パセオビル
4	水戸 5-4	水戸市泉町1丁目26番外 「泉町1-2-1」	233,000	-	-	新規地点 明治安田生命水戸ビル
5	取手 5-6	取手市取手2丁目3番4	227,000	257,000	-11.7	5位 小堀ビル
6	水戸 5-14	水戸市中央1丁目3番20 「中央1-3-38」	175,000	218,000	-19.7	6位 日動火災海上
7	つくば 5-4	つくば市東新井24番3外	173,000	-	-	新規地点 ドコモショップつくば
8	水戸 5-9	水戸市泉町3丁目95番 「泉町3-6-8」	170,000	215,000	-20.9	7位 高畑人形店
9	水戸 5-12	水戸市桜川2丁目2番3 「桜川2-2-32」	165,000	200,000	-17.5	8位 水戸総合ビル
10	古河 5-1	古河市本町1丁目5603番2外 「本町1-3-9」	149,000	179,000	-16.8	9位
10	牛久 5-4	牛久市中央5丁目20番9	149,000	168,000	-11.3	11位 ミスタードーナツ牛久駅前店

第5表 標準地マイナス変動率順位

(1) 住宅地

(㎡/円, %)

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番 及び住居表示	16年価格	15年価格	対前年 変動率	備考
1	土浦 - 7	土浦市中村南1丁目1409番64 「中村南1-19-2」	45,500	54,100	-15.9	
2	茨城千代田 - 4	千代田町稲吉南3丁目2100番9 「稲吉南3-16-9」	61,900	72,100	-14.1	
3	利根 - 8	利根町大字八幡台11番6	41,800	48,500	-13.8	
4	石岡 - 13	石岡市若松3丁目8969番2外 「若松3-11-1」	40,300	46,300	-13.0	
4	利根 - 4	利根町羽根野字羽根野台880番11 9	39,400	45,300	-13.0	
6	龍ヶ崎 - 1	龍ヶ崎市佐貫町字浅間ヶ浦929番1 10	56,500	64,700	-12.7	
7	土浦 - 8	土浦市木田余東台2丁目49番 「木田余東台2-17-17」	56,000	64,100	-12.6	
7	土浦 - 23	土浦市大字右靱字永長1681番89	45,600	52,200	-12.6	
7	石岡 - 11	石岡市府中5丁目7921番6 「府中5-3-6」	47,200	54,000	-12.6	
7	岩井 - 7	岩井市大字辺田字篠崎337番1外	31,800	36,400	-12.6	

(2) 商業地

(㎡/円, %)

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番 及び住居表示	16年価格	15年価格	対前年 変動率	備考 (ビル名)
1	水戸 5-9	水戸市泉町3丁目95番 「泉町3-6-8」	170,000	215,000	-20.9	高畑人形店
2	土浦 5-2	土浦市桜町3丁目3309番2 「桜町3-1-3」	129,000	162,000	-20.4	大峰歯科
3	水戸 5-7	水戸市宮町1丁目250番 「宮町1-2-4」	583,000	728,000	-19.9	マイム
4	水戸 5-14	水戸市中央1丁目3番20 「中央1-3-38」	175,000	218,000	-19.7	日動火災海上
4	水戸 5-15	水戸市南町2丁目36番 「南町2-4-35」	256,000	319,000	-19.7	パセオビル
6	土浦 5-6	土浦市荒川沖東3丁目797番3 「荒川沖東3-2-9」	80,000	99,300	-19.4	メガネストアー
7	土浦 5-8	土浦市大和町3023番13 「大和町5-15」	81,800	101,000	-19.0	ヤマグチビル
8	土浦 5-4	土浦市中央2丁目850番25 「中央2-2-27」	116,000	143,000	-18.9	岩淵ミシン
9	水戸 5-6	水戸市南町2丁目483番2外 「南町2-5-24」	143,000	176,000	-18.8	榎澤本店ビル
10	土浦 5-9	土浦市田中3丁目1852番1外 「田中3-8-32」	75,700	92,400	-18.1	土浦学園通りビル

第6表 市町村別平均価格・平均変動率

(1) 住宅地

(単位：㎡/円)

平均価格順位		
順位	市町村名	平均価格
1	取手市 (昨年2位)	81,600
		88,300
2	水戸市 (昨年1位)	80,900
		88,500
3	つくば市 (昨年3位)	70,200
		74,100
4	牛久市 (昨年4位)	64,800
		71,100
5	守谷市 (昨年8位)	62,500
		66,200
6	藤代町 (昨年5位)	62,200
		67,400
7	ひたちなか市 (昨年7位)	62,100
		66,400
8	日立市 (昨年6位)	61,900
		66,800
9	東海村 (昨年10位)	60,400
		62,700
10	古河市 (昨年9位)	59,900
		65,000

(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1位)	-12.4
		-14.4
2	土浦市 (昨年4位)	-11.4
		-10.7
3	千代田町 (昨年8位)	-11.2
		-8.7
4	石岡市 (昨年22位)	-10.7
		-7.2
5	三和町 (昨年2位)	-10.3
		-11.7
6	龍ヶ崎市 (昨年3位)	-10.1
		-11.2
7	岩井市 (昨年5位)	-9.7
		-10.3
8	阿見町 (昨年10位)	-9.5
		-8.3
9	水海道市 (昨年12位)	-9.2
		-8.1
10	美浦村 (昨年22位)	-9.1
		-7.2

(注) 下段は平成15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	水戸市 (昨年1位)	169,300
		206,800
2	つくば市 (昨年3位)	145,800
		135,400
3	取手市 (昨年2位)	131,800
		147,500
4	牛久市 (昨年4位)	109,800
		122,300
5	日立市 (昨年5位)	103,900
		118,200
6	古河市 (昨年6位)	99,700
		112,300
7	龍ヶ崎市 (昨年7位)	97,500
		110,500
8	ひたちなか市 (昨年9位)	93,400
		101,600
9	谷和原村 (昨年11位)	87,400
		94,000
10	守谷市 (昨年10位)	87,200
		96,800

(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	水戸市 (昨年2位)	-16.8
		-15.7
2	土浦市 (昨年1位)	-16.7
		-17.6
3	石岡市 (昨年4位)	-15.8
		-12.9
4	玉造町 (昨年7位)	-12.4
		-12.1
5	日立市 (昨年5位)	-11.9
		-12.7
6	阿見町 (昨年9位)	-11.6
		-11.0
7	神栖町 (昨年6位)	-11.5
		-12.7
8	鹿嶋市 (昨年17位)	-11.2
		-9.9
9	下妻市 (昨年28位)	-11.1
		-7.5
10	小川町 (昨年15位)	-10.9
		-10.1

(注) 下段は平成15年の平均価格・平均変動率

第7表 東京圏市町村別用途別平均価格・平均変動率

(単位：円/m²、%)

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	
	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
龍ヶ崎市	49,600	-10.1	22,400	-11.8	97,500	-9.1			26,200	-6.0	21,800	-6.9
	55,200	-11.2	25,400	-10.6	110,500	-10.7			27,900	-4.5	23,500	-4.3
水海道市	41,800	-9.2			70,000	-7.6			28,500	-4.4	15,400	-2.6
	46,100	-8.1			75,800	-7.8			29,800	-1.7	15,900	-2.1
取手市	81,600	-7.7	31,800	-12.4	131,800	-10.4					31,300	-7.5
	88,300	-7.4	36,300	-12.5	147,500	-10.9					33,800	-7.2
岩井市	34,900	-9.7			75,600	-6.0					13,100	-3.6
	39,400	-10.3			80,400	-10.2					13,600	-1.8
牛久市	64,800	-8.8	23,800	-13.8	109,800	-10.0			24,700	-6.0	21,200	-6.0
	71,100	-9.6	27,600	-15.1	122,300	-10.1			26,200	-4.4	22,600	-4.5
守谷市	62,500	-5.6			87,200	-9.9					22,700	-3.7
	66,200	-7.9			96,800	-11.8					23,700	-1.9
伊奈町	43,200	-8.0									24,100	-4.8
	46,900	-9.2									25,600	-4.3
谷和原村	53,900	-6.1			87,400	-7.0					21,800	-4.0
	57,400	-7.6			94,000	-6.9					22,700	-3.0
五霞町	42,900	-8.6									15,600	0.0
	47,000	-8.5									15,600	0.0
猿島町	26,000	-7.4									12,200	-1.6
	28,100	-7.4									12,400	-0.8
境町	37,900	-8.4			62,800	-8.1					13,300	-1.5
	41,400	-7.8			68,300	-6.8					13,600	-0.8
藤代町	62,200	-7.8			84,300	-10.0					27,600	-6.9
	67,400	-7.8			93,700	-9.9					29,600	-6.5
利根町	38,500	-12.4									15,000	-2.6
	44,000	-14.4									15,400	-1.3
東京圏計	56,700	-8.5	26,000	-12.7	102,300	-9.4			27,100	-5.2	19,800	-4.4
	61,900	-9.0	29,800	-12.7	113,900	-10.1			28,600	-3.7	20,900	-3.1
県計	52,900	-7.5	26,000	-12.7	91,300	-11.0	53,400	-7.3	35,000	-5.7	18,500	-3.1
	57,400	-6.9	29,800	-12.7	103,500	-10.7	57,600	-6.3	37,100	-4.6	19,300	-2.4

- (注) 1. 東京圏とは、首都圏整備法による近郊整備地帯の13市町村である。
 2. 下段は、平成15年地価公示の平均価格及び平均変動率を示す。