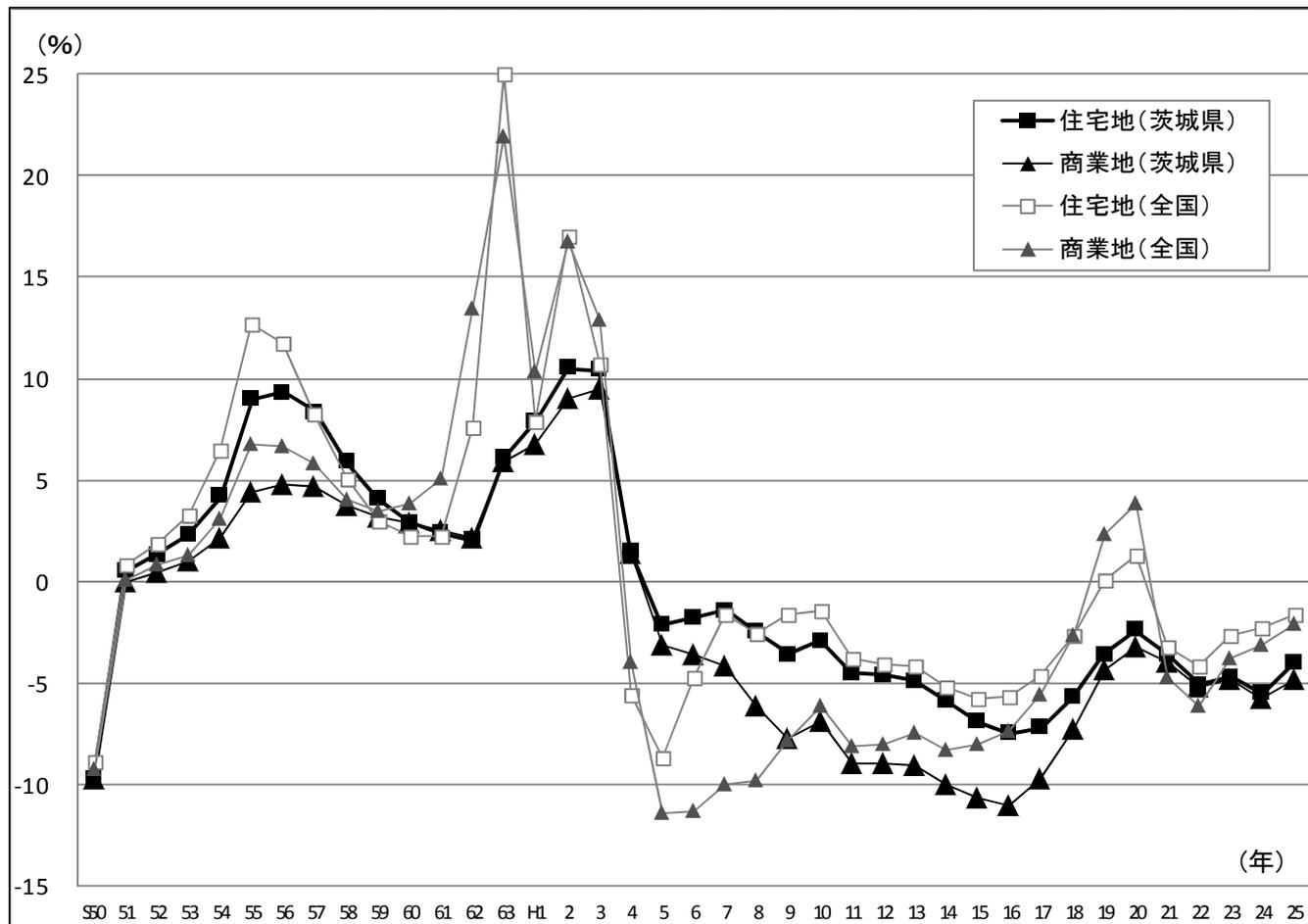


2 平成25年地価公示における調査結果の概要

(1) 県全体の地価動向

【図表1】住宅地及び商業地の平均変動率(※)の推移(昭和49年以降)



※ 平均変動率とは、用途ごとの継続調査地点の変動率の合計を当該用途の継続調査地点数で除して求めたものである(以下同じ)。

※ すべての都道府県において、地価公示が行われるようになった昭和49年以降の平均変動率の推移を求めたものである。

【図表2】用途別の平均変動率及び平均価格

(単位: %, 円/㎡)

	住宅地			宅 見 込 地	商 業 地	工 業 地	林 地
	市街化 調整区域 外住宅地	市街化 調整区域 内住宅地					
25年	▲ 4.0 32,100	▲ 4.0 35,900	▲ 3.8 13,900	▲ 5.4 13,000	▲ 4.8 59,100	▲ 4.2 22,200	▲ 5.7 4,100
24年	▲ 5.3 32,900	▲ 5.6 36,900	▲ 4.1 14,500	▲ 6.2 13,700	▲ 5.8 62,900	▲ 5.3 26,100	▲ 5.2 4,350
23年	▲ 4.5 34,700	▲ 4.7 38,900	▲ 3.7 15,100	▲ 5.5 14,600	▲ 4.8 66,600	▲ 4.4 27,700	▲ 4.0 4,590
22年	▲ 5.0 36,300	▲ 5.3 40,400	▲ 3.5 15,600	▲ 6.5 15,500	▲ 5.2 68,500	▲ 4.4 30,300	▲ 5.2 4,780
21年	▲ 3.4 38,000	▲ 3.6 42,400	▲ 2.5 16,200	▲ 6.0 16,600	▲ 4.0 71,500	▲ 3.2 32,100	▲ 3.6 5,040
20年	▲ 2.3 39,600	▲ 2.5 44,000	▲ 1.6 16,800	▲ 4.2 17,700	▲ 3.2 73,100	▲ 2.5 32,100	▲ 3.5 5,230

※ 〓は当該年の前年の平均変動率と比べて下落幅が縮小

※ 平均価格とは、用途ごとのすべての調査地点の価格の合計を当該用途の調査地点数で除して求めたものである。(以下同じ)

(参考) 本資料における平成24年以前のデータの調整に係る留意点

平成25年の地価公示から国において調査地点の用途区分の変更が行われたことに伴い、平成25年の価格の平均変動率及び平均価格(以下「データ」という。)と平成24年以前のデータを比較できなくなったため、本資料においては、平成20年から平成24年までのデータを平成25年の変更後の用途区分で算定し直すことにより調整している。

なお、調整の結果、平成20年から平成24年までのデータで実際に算定し直したことによりデータに相違が生じたのは、「住宅地」及び「工業地」のみである。

[例示] 平成24年地価公示における「平均変動率」及び「平均価格」の算定について

(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 内住宅地	林 地
旧用途区分により算出 (国土交通省)	▲ 5.5 37,100	▲ 6.2 13,700	▲ 5.8 62,900	▲ 6.5 32,400	▲ 4.5 23,900	▲ 4.5 14,500	▲ 5.2 4,350
新用途区分により算出 (茨城県)	▲ 5.3 32,900	▲ 6.2 13,700	▲ 5.8 62,900		▲ 5.3 26,100		▲ 5.2 4,350

○ 県全体の用途別の地価動向の概要

価格の平均変動率については、すべての用途において前年と比べて下落(住宅地及び商業地は平成5年から21年連続の下落)したものの、その下落幅は林地を除くすべての用途で縮小している。

住宅地、商業地及び宅地見込地は平成23年以来2年ぶりの縮小、工業地は平成20年以来5年ぶりの縮小となっている。

○ 県全体の用途別の地価動向の要因

住宅地及び商業地における価格の平均変動率の下落幅が縮小に転じた主な要因は次のとおり。

- ① 東日本大震災の影響による買い控えなどによって土地需要が減退していたが、本来の需給状況に戻りつつあること
- ② 低金利や住宅ローン減税などの政策効果により住宅需要が下支えされていること。

(2)市町村別の地価動向

【図表3】住宅地及び商業地における平均変動率の幅の小さい市町村(第3位まで)

(単位:%, 地点)

住宅地				商業地			
順位	市町村名	平均変動率	継続調査地点数	順位	市町村名	平均変動率	継続調査地点数
1	守谷市	▲1.1	12	1	行方市	▲0.8	1
2	古河市	▲1.7	25	2	古河市	▲1.8	7
3	境町	▲2.3	4	3	つくば市	▲3.2	4
					守谷市	▲3.2	2
					神栖市	▲3.2	2
					阿見町	▲3.2	2

【図表4】住宅地及び商業地における平均変動率の幅の大きい市町村(第3位まで)

(単位:%, 地点)

住宅地				商業地			
順位	市町村名	平均変動率	継続調査地点数	順位	市町村名	平均変動率	継続調査地点数
1	鉾田市	▲7.9	4	1	城里町	▲8.8	1
2	城里町	▲7.1	1	2	潮来市	▲7.9	2
3	常陸大宮市	▲6.8	1	3	常陸大宮市	▲7.1	1

【図表5】住宅地及び商業地における平均価格上位の市町村(第3位まで)

(単位:円/m², 地点)

住宅地				商業地			
順位	市町村名	平均価格	調査地点数	順位	市町村名	平均価格	調査地点数
1	守谷市	81,000	13	1	守谷市	119,700	3
2	取手市	50,900	33	2	つくば市	108,000	6
3	つくば市	47,600	29	3	水戸市	104,500	17

○ 平均変動率がマイナス2%以内の市町村の地価動向

① 古河市

○ 住宅地

▲2.6%(平成24年)⇒▲1.7%(平成25年)

日野自動車工場の一部操業開始に伴う土地需要の高まりやJR宇都宮線による都心への利便性などを背景に、古河駅徒歩圏や東北新幹線より西側の価格が低い地域を中心に大きく下落幅が縮小している。

なお、古河市の住宅地の調査地点は24地点(配置替え地点は除く)であり、21地点で下落幅が縮小し、このうち7地点で下落幅が半減となった。

○ 商業地

▲3.3%(平成24年)⇒▲1.8%(平成25年)

日野自動車工場の一部操業開始に伴う土地需要の高まりや国道4号等の幹線道路沿いで商業施設の集積が活発化などを背景に、大きく下落幅が縮小している。

なお、古河市の商業地の調査地点は7地点(配置替え地点は除く)であり、すべての地点で下落幅が縮小し、このうち3地点で下落幅が半減となった。

② 守谷市

○ 住宅地

▲2.5%(平成24年)⇒▲1.1%(平成25年)

つくばエクスプレスによる都心への利便性の向上により、守谷駅徒歩圏の住宅地を中心に土地需要が高まっている。

守谷駅近傍(2km圏内)の調査地点6地点(配置替え地点は除く)のうち4地点で価格が横ばいとなり、2地点で下落幅が縮小している。

③ 行方市

○ 商業地

▲0.8%(平成24年)⇒▲0.8%(平成25年)

当該地域は行方市役所玉造庁舎に近い国道354号と国道355号沿いに位置し、市内で商業施設の集積が最も進んでいる地域にあるため、下落幅が小さくなっている。

(※ 行方市の商業地の調査地点は当該地点の1地点のみ)

(3) 調査地点別の地価動向

調査地点の地価動向を主に住宅地及び商業地を対象に、次のア、イ、ウの3つの観点から整理した。

ア 変動率が横ばいの地点の地価動向

イ 変動率のマイナスが大きい地点の地価動向

ウ 価格上位の地点の地価動向

詳細は以下のとおりである。

ア 変動率が横ばいの地点の地価動向

【図表6】継続地点で見た価格の上昇・横ばい・下落地点数

	継 続 地 点 数	上 昇 地 点 数	横 ば い 地 点 数	下 落 地 点 数
25年	639	0	6	633
24年	678	0	0	678
23年	676	0	0	676
22年	730	0	0	730
21年	745	0	3	742

価格については、平成22年から継続調査していたすべての地点で下落していたが、住宅地において4年ぶりに守谷市で5地点とつくば市で1地点の計6地点で横ばいとなった。

【図表7】変動率が横ばいの地点(住宅地の6地点)

(単位:円/㎡, %)

地点名	所在及び地番	25年	24年	対前年 変動率	最寄駅と 駅からの距離
守 谷 -1	守谷市百合ヶ丘2丁目字清水2765番11外	87,500	87,500	0	守谷1.3km
守 谷 -3	守谷市百合ヶ丘3丁目字土塔前2661番19	96,900	96,900	0	守谷800m
守 谷 -5	守谷市本町字新町504番8	101,000	101,000	0	守谷440m
守 谷 -7	守谷市百合ヶ丘3丁目字新山2792番12	82,400	82,400	0	守谷900m
守 谷 -8	守谷市けやき台5丁目13番7	101,000	101,000	0	南守谷1.0km
つ く ば -3	つくば市春日2丁目15番5	102,000	102,000	0	つくば1.2km

<地価動向>

- ・守谷-1(百合ヶ丘2丁目), 守谷-3(百合ヶ丘3丁目), 守谷-5(本町)
守谷-7(百合ヶ丘3丁目)

いずれの調査地点とも守谷駅から約440mから約1.3kmまでの範囲に位置しており、つくばエクスプレスによる都心への利便性の向上を背景に潜在的な土地需要があることから、需給バランスが均衡し、価格が安定している。

・守谷ー8(けやき台5丁目)

調査地点は南守谷駅から北西方向約1kmの住宅地域にある。

当該地域は、守谷駅からやや離れているものの、近隣に大規模商業施設があり買い物の利便性などに優れていることから、土地の需給バランスが均衡し、価格が安定している。

・つくばー3(春日2丁目)

調査地点はつくば駅から北西約1.2kmのアパートと戸建住宅が混在している住宅地域にある。

当該地域は、つくば駅に近く利便性が良いこと、子育て世代に人気のある春日学区にあることから、旧来のアパートと戸建住宅の混在地域から戸建の住宅地となりつつあり、土地の需給バランスが均衡し、価格が安定している。

イ 変動率のマイナスが大きい地点の地価動向

【図表8】住宅地の変動率のマイナスが大きい地点(第5位まで) (単位:円/㎡, %)

順位	地点名	所在及び地番 「 」内は住居表示	25年	24年	対前年 変動率	最寄駅と 駅からの距離
1	鉾田	-1 鉾田市子生字葉秋上840番44	9,200	10,200	▲9.8	鹿島旭2.7km
2	かすみがうら	-1 かすみがうら市宍倉字古屋敷5700番1	16,100	17,800	▲9.6	神立2.4km
3	ひたちなか	-23 ひたちなか市湊泉町5310番2 「湊泉町3-33」	26,500	29,000	▲8.6	那珂湊700m
4	鉾田	-4 鉾田市串挽字高崎下319番13	9,100	9,950	▲8.5	新鉾田2.4km
5	那珂	-4 那珂市菅谷字小六内1941番49	30,600	33,400	▲8.4	下菅谷1.0km

<地価動向>

住宅地の変動率のマイナスが大きい地点の5位までの内訳は、鉾田市が1位(「鉾田ー1」[子生]▲9.8%)と4位の2地点、ひたちなか市、かすみがうら市及び那珂市が各々1地点ずつ入っている。(前年:高萩市3地点、北茨城市及び日立市が各々1地点)

上記の調査地点は土地の需給バランスが崩れているため、大きく価格が下落しており、その主な要因は次のとおり。

- ① 鉾田市全体で人口の減少や高齢化が進む中、当該調査地点は農地の中に存する既成の住宅地域にあることから、土地の需要がほとんど見られない。
- ② かすみがうら市の調査地点は、大規模工場に隣接する住宅地域であり、駅や商業施設から離れていることから、土地の需要がほとんど見られない。
- ③ ひたちなか市(那珂湊地区)、那珂市の調査地点は古くからの市街地にある既成の住宅地域であるが、土地の需要は新しく宅地分譲されている区画整理地及びその周辺に集まる傾向にあり、相対的に既成の住宅地には土地の需要は減退しており、価格が大きく下落している。

【図表9】商業地の変動率のマイナスが大きい地点（第5位まで）（単位：円／㎡，％）

順位	地点名	所在及び地番 「 」内は住居表示	25年	24年	対前年 変動率	最寄駅と 駅からの距離
1	城里 5-1	城里町大字石塚字杉合1175番5	28,000	30,700	▲8.8	水戸16.5km
2	ひたちなか 5-6	ひたちなか市平磯町字南町ノ三1148番3	29,000	31,700	▲8.5	平磯500m
3	潮来 5-2	潮来市潮来字浜1丁目90番3	21,400	23,300	▲8.2	潮来800m
4	水戸 5-8	水戸市城南3丁目12番7外 「城南3-12-6」	91,400	99,500	▲8.1	水戸1km
5	水戸 5-9	水戸市泉町3丁目95番 「泉町3-6-8」	92,800	101,000	▲8.1	水戸1.7km

<地価動向>

商業地の変動率のマイナスが大きい地点の5位までの内訳は、城里町が1位（「城里5-1」[城里町]▲8.8%）で1地点、水戸市2地点、ひたちなか市及び潮来市が各々1地点ずつ入っている。（前年：ひたちなか市2地点、水戸市、北茨城市及び鉾田市が各々1地点）

城里町、ひたちなか市及び潮来市の調査地点は、郊外型の路線商業地域への買い物客の流出が著しく、空き店舗も増えており、商業地として衰退傾向が顕著であるため、大きく価格が下落している。水戸市の調査地点は、駅近傍に位置しているが、依然としてテナントの空室率の高止まりが続いており、需要が回復していないことから、大きく価格が下落している。

ウ 価格上位の地点の地価動向

【図表10】住宅地の価格上位の地点（第5位まで）（単位：円／㎡，％）

順位	地点名	所在及び地番 「 」内は住居表示	25年	24年	対前年 変動率	最寄駅と 駅からの距離
1	— 守谷 -2	守谷市ひがし野1丁目6番16	140,000	—	—	守谷550m
2	(1) つくば -13	つくば市千現1丁目18番1	118,000	119,000	▲0.8	つくば2.1km
3	(2) 水戸 -18	水戸市備前町842番2外 「備前町5-5」	112,000	115,000	▲2.6	水戸1.7km
4	(3) つくば -12	つくば市天久保1丁目8番12	103,000	104,000	▲1.0	つくば1.4km
5	(4) つくば -3	つくば市春日2丁目15番5	102,000	102,000	0	つくば1.2km

(※) ()内は平成24年の順位（以下同じ）

(※) 1位の「守谷-2(守谷市ひがし野1丁目6番16)」は今年から新たに調査地点を設定した。

<地価動向>

住宅地の上位5位を見ると新規に設定した守谷市の「守谷-2」(ひがし野1丁目)の140,000円が1位。つくば市が3地点、水戸市が1地点である。（前年はつくば市3地点、守谷市が2地点、水戸市が1地点）

価格上位の5地点を詳しく見ると、つくばエクスプレスによる都心へのアクセスの利便性に加えて近傍に商業施設などがあって人気の高いつくば市の3地点と守谷市の1地点が入っている。もう1地点は

水戸市にあり、県都としての利便性に加えて従来から閑静な住宅地として人気の高い地点が上位に入っている。

【図表 11】商業地の価格上位の地点（第5位まで）

（単位：円／㎡，％）

順位	地点名	所在及び地番 「 」内は住居表示	25年	24年	対前年 変動率	最寄駅と 駅からの距離
1	(1) 水戸 5-7	水戸市宮町1丁目250番 「宮町1-2-4」	326,000	350,000	▲6.9	水戸駅前広場接面
2	(2) つくば 5-3	つくば市竹園1丁目6番1	240,000	250,000	▲4.0	つくば300m
3	— 守谷 5-3	守谷市中央2丁目16番20	163,000	—	—	守谷130m
4	(3) つくば 5-4	つくば市東新井24番3外	156,000	159,000	▲1.9	つくば700m
5	(4) 水戸 5-15	水戸市南町2丁目36番 「南町2-4-35」	146,000	158,000	▲7.6	水戸800m

(※)3位の「守谷 5-3(守谷市中央2丁目 16 番 20)」は今年から新たに調査地点を設定した。

<地価動向>

商業地の上位5位を見ると水戸市の「水戸5-7」(宮町1丁目)の326,000円が平成7年から19年連続の1位。水戸市、つくば市が各2地点、守谷市が1地点で上位5位である。(前年は水戸市3地点、つくば市2地点)

価格上位の5地点を詳しく見ると、常磐線、水郡線及び大洗鹿島線が結束し、交通の要所となっており、他地域と比べ立地条件が整っている水戸駅前の1地点と水戸駅徒歩圏内の調査地点1地点が入っている。また、筑波研究学園都市の中心地に位置するとともに、商業施設の集積が図られているつくば市の2地点が入っている。もう1地点は守谷市にあり守谷駅前に位置し、つくばエクスプレスと関東鉄道常総線の接続駅で利便性に優れている地点が入っている。