

■平成15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（18市町村）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
15年	423	17	100	23	15	115	18	711
14年	424	18	100	23	15	117	18	715

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12年連続の下落となった。
- ③ 平成14年と比較し、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／10a）

	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
15年	▲ 6.2 49,100	▲ 9.7 24,700	▲ 10.1 93,600	▲ 6.5 43,800	▲ 4.8 28,500	▲ 3.2 18,800	▲ 5.8 1,283,900
14年	▲ 5.5 52,800	▲ 8.0 26,600	▲ 9.2 105,100	▲ 5.7 47,000	▲ 3.2 30,100	▲ 2.4 19,800	▲ 3.9 1,383,900

※基準地の新設・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	15年	416	0	6 (1.4%)	410 (98.6%)
	14年	422	0	23 (5.5%)	399 (94.5%)
商業地	15年	97	0	0 (0.0%)	97 (100.0%)
	14年	98	0	0 (0.0%)	98 (100.0%)

※基準地の新設・廃止・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	15年	83	0	1 (1.2%)	82 (98.8%)
	14年	84	0	4 (4.8%)	80 (95.2%)
商業地	15年	53	0	0 (0.0%)	53 (100.0%)
	14年	55	0	0 (0.0%)	55 (100.0%)

(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やひたちなか市があるものの、大部分が山間部であり、農業や林業を主産業とする地域である。このため人口の集積度は低く、価格水準は、準工業地及び工業地以外は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おり、下落率が低い傾向にある。

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、商業地及び準工業地は5地域のうち最も高い水準にある。

平均変動率は、商業地及び準工業地を除くすべての用途で県平均の下落率を下回っており、特に、住宅地では県北地域と並び5地域のうち最も下落率が低い。

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，神栖町，波崎町）と、その他の農村地域に分けられ、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、調整区域内宅地以外は5地域のうち最も低い。

平均変動率は、商業地を除くすべての用途で県平均の下落率を下回っている。

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高く、すべての用途で県平均を上回っている。特に、工業地及び調整区域内宅地は5地域のうち最も高い水準にある。

平均変動率は、準工業地及び工業地を除くすべての用途で5地域のうち最も高い下落率となっている。

⑤ 県西地域

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、工業地を除くすべての用途で県平均を下回っている。

平均変動率は、住宅地及び工業地では県平均の下落率を上回っている。特に、工業地については5地域のうち最も高い下落率となっている。

<参考> 地域の区分

地域区分	市 町 村 名
県北地域 (17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 山方町、美和村、緒川村、金砂郷町、水府村、里美村、大子町、十王町
県央地域 (14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、桂村、御前山村、大洗町 友部町、岩間町、七会村、岩瀬町
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

(5) 東京圏（第5表関係）

平均価格・平均変動率とも、商業地の平均価格を除き全ての用途で県平均を上回っている。

特に、住宅地の下落率は▲8.5%と、県平均（▲6.2%）に比べ下落率が高くなっている。

なお、東京圏とは、首都圏整備法による近郊整備地帯をいい、本県では次の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

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）」の140,000円を筆頭に、つくば市6地点、水戸市4地点と、上位10位を両市の基準地が占めている。（昨年：水戸市6地点、つくば市4地点）

なお、昨年1位であった「水戸-27」は2位となり、順位が入れ替わっている。

② 商業地

「水戸5-8（宮町2丁目）」の336,000円を筆頭に、水戸市が3地点、土浦市及び古河市が2地点、取手市・つくば市・ひたちなか市が各1地点で上位10位を占めている。

（昨年：水戸市4地点、土浦市2地点、古河市・取手市・つくば市・ひたちなか市各1地点）

(2) マイナス変動率順位 (第7表関係)

① 住宅地

「土浦-12 (中村南3丁目)」の▲15.9%を筆頭に、県南・県西地域の地点で上位9位までを占め、特に、土浦市の地点は上位4位を占めている。

② 商業地

「土浦5-4 (桜町3丁目)」の▲20.9%を筆頭に、水戸市3地点、土浦市5地点、鹿嶋市・日立市が各1地点で上位10位までを占めている。

4 市町村別平均価格・平均変動率順位 (第8表関係)

(1) 住宅地

① 平均価格

水戸市の89,600円を筆頭に、順位に変動があるものの昨年と同じ市町村が10位までを占めている。

下落率の大きい県南・県西の市町村が順位を下げた一方で、県央地域やつくばエクスプレス沿線の市町村が順位を上げている。

② 平均変動率 (マイナス)

五霞町の▲12.1%を筆頭に、9位の茨城町を除いて県南・県西地域の市町村で上位10位までを占めている。茨城町や石岡市は昨年から大きく順位を上げている。

(2) 商業地

① 平均価格

取手市の187,500円を筆頭に、昨年と同じ市町村が同順位で10位までを占めている。平均価格が20万円を超える市町村はなくなっている。

② 平均変動率 (マイナス)

土浦市の▲17.0%を筆頭に、上位10位までのうち市部が6市町村を占めている。また、郡部の町が順位を大きく上げている。

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	33	1	13	1		6		54
日 立 市	30	1	6	2	1	1		41
土 浦 市	23	1	7	1	1	3		36
古 河 市	9	1	4			1		15
石 岡 市	8		1	1		2		12
下 館 市	5	1	2	1	1	3		13
結 城 市	5		1			3		9
龍ヶ崎 市	10	1	2	1		3	1	18
下 妻 市	4		1	1				6
水 海 道 市	3	1	1			3		8
常 陸 太 田 市	4		1			2		7
高 萩 市	3		1	1				5
北 茨 城 市	2		1		1		1	5
笠 間 市	3		1				1	5
取 手 市	11	1	2			1		15
岩 井 市	2	1	2		1	3		9
牛 久 市	9	1	2			2		14
つ く ば 市	29	1	5		1	12	1	49
ひたちなか 市	25	1	6	2	1	4		39
鹿 嶋 市	14	1	3	1	1	2		22
潮 来 市	6		3	1		3		13
守 谷 市	6	1	1			1		9
茨 城 町	3		1			4	1	9
小 川 町	4		1					5
美 野 里 町	3		1					4
内 原 町	2		1			1		4
常 北 町	3		1					4
桂 村	3							3
御 前 山 村	3						1	4
大 洗 町	3		1	1		1	1	7
友 部 町	4		1					5
岩 間 町	3		1		1			5
七 会 村	3						1	4
岩 瀬 町	3		1			3	1	8
東 海 村	4		1			1		6
那 珂 町	4		2			3		9
瓜 連 町	2					1		3
大 宮 町	3		1		1		1	6
山 方 町	3		1				1	5
美 和 村	3						1	4
緒 川 村	3							3
金 砂 郷 町	3							3

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 府 村	3							3
里 美 村	3						1	4
大 子 町	3		1				1	5
十 王 町	2		1			1		4
旭 村	2							2
鉾 田 町	3		1	1			1	6
大 洋 村	2							2
神 栖 町	6		1	2	2	2		13
波 崎 町	4		1	1	1	3		10
麻 生 町	3		1	1				5
北 浦 町	3							3
玉 造 町	3		1					4
江 戸 崎 町	3					2		5
美 浦 村	2					2		4
阿 見 町	6	1	1	1	1	2	1	13
新 利 根 町	2					1		3
河 内 町	3							3
桜 川 村	2							2
東 町	2		1					3
霞ヶ浦町	4					2		6
玉 里 村	2							2
八 郷 町	4						1	5
千 代 田 町	3			1		2		6
新 治 村	2					2		4
伊 奈 町	3					2		5
谷 和 原 村	3					2		5
関 城 町	2		1	1		2		6
明 野 町	2		1			2	1	6
真 壁 町	3		1			3		7
大 和 村	2					1		3
協 和 町	3		1			1		5
八 千 代 町	2		1			3		6
千 代 川 村	2							2
石 下 町	3		1	1				5
総 和 町	4	1	1		1	2		9
五 霞 町	2					1		3
三 和 町	3		1			2		6
猿 島 町	2		1			2		5
境 町	3		1			2		6
藤 代 町	3	1	1			1		6
利 根 町	3					1		4
合 計	423	17	100	23	15	115	18	711

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	
	15年	14年	15年	14年	15年	14年	15年	14年	15年	14年	15年	14年
水戸市	-7.6 89,600 33 31	-5.4 96,900 33 33	-7.4 37,600 1 1	-5.1 40,600 1 1	-14.0 160,300 13 13	-12.4 189,100 13 13	-9.9 70,000 1 1	-5.5 77,700 1 1			-3.4 29,900 6 6	-3.0 30,900 6 6
日立市	-7.9 65,500 30 30	-5.6 71,200 30 30	-7.7 26,300 1 1	-7.2 28,500 1 1	-11.9 103,700 6 6	-10.2 118,700 6 6	-6.9 64,400 2 2	-4.9 69,200 2 2	-7.9 53,300 1 1	-	-2.0 24,100 1 1	-0.8 24,600 1 1
土浦市	-11.1 58,500 23 23	-10.0 65,800 23 23	-	-10.2 22,000 1 1	-17.0 151,300 7 7	-15.9 183,000 7 7	-9.5 59,800 1 1	-7.9 66,100 1 1	-4.7 34,700 1 1	-2.2 36,400 1 1	-5.5 28,900 3 3	-3.1 31,000 3 3
古河市	-8.2 64,700 9 9	-8.5 70,100 9 9	-5.3 18,000 1 1	-12.0 19,000 1 1	-6.4 142,700 4 3	-11.0 135,500 4 4					-3.9 22,000 1 1	-1.3 22,900 1 1
石岡市	-8.2 51,800 8 7	-6.3 58,200 8 8			-12.8 82,000 1 1	-16.1 94,000 1 1	-4.5 46,400 1 1	-4.9 48,600 1 1			-1.8 11,200 2 2	-1.3 11,400 2 2
下館市	-5.8 48,900 5 5	-6.7 52,000 5 5	-	-4.0 19,200 1 1	-12.1 95,000 2 2	-13.3 108,000 2 2	-5.8 45,200 1 1	-4.0 48,000 1 1	-8.6 32,000 1 1	-7.9 35,000 1 1	-4.0 18,400 3 3	-2.9 19,100 3 3
結城市	-5.7 47,500 5 5	-5.8 50,400 5 5			-	-9.4 81,500 1 1					-0.5 18,100 3 3	-1.1 18,200 3 3
龍ヶ崎市	-9.3 56,500 10 10	-11.6 62,200 10 10	-12.1 23,300 1 1	-12.0 26,500 1 1	-11.8 61,800 2 2	-14.1 70,500 2 1	-10.2 48,500 1 1	-9.8 54,000 1 1			-8.8 26,500 3 3	-6.9 29,100 3 3
下妻市	-7.7 36,700 4 4	-7.8 39,700 4 4			-8.1 72,600 1 1	-10.5 79,000 1 1	-3.0 38,800 1 1	-2.9 40,000 1 1				
水海道市	-8.1 47,800 3 3	-9.1 52,000 3 2	-9.1 21,000 1 1	-9.4 23,100 1 1	-8.0 74,300 1 1	-10.2 80,800 1 1					-5.4 18,200 3 3	-4.7 19,300 3 3
常陸太田市	-5.8 48,400 4 4	-5.2 51,500 4 4		-3.0 16,200 1 1	-3.9 70,800 1 1	-3.4 73,700 1 1					-1.8 16,300 2 2	-0.6 16,600 2 2
高萩市	-5.2 51,800 3 3	-3.7 54,800 3 3			-4.0 72,000 1 1	-5.1 75,000 1 1	-	-4.3 45,000 1 1				
北茨城市	-3.8 40,000 2 2	-2.4 41,500 2 2			-6.6 57,000 1 1	-3.3 61,000 1 1			-2.7 22,000 1 1	-2.2 22,600 1 1		
笠間市	-2.3 36,400 3 3	-2.9 37,400 3 3			-8.4 87,000 1 1	-12.8 95,000 1 1						
取手市	-7.8 77,800 11 11	-7.7 84,200 11 11	-12.6 37,600 1 1	-12.2 43,000 1 1	-12.2 187,500 2 2	-11.5 213,500 2 1					-7.1 43,200 1 1	-4.7 46,500 1 1
岩井市	-9.5 45,400 2 2	-9.2 50,100 2 2	-10.8 20,700 1 1	-9.7 23,200 1 1	-10.9 66,900 2 2	-9.5 75,500 2 2			-5.2 31,000 1 1	-6.0 32,700 1 1	-3.9 15,600 3 2	-7.5 18,900 3 2
牛久市	-8.0 68,300 9 9	-8.7 74,200 9 9	-11.9 24,500 1 1	-10.3 27,800 1 1	-9.4 110,600 2 2	-10.1 122,000 2 2					-7.6 38,400 2 2	-4.9 41,600 2 2
つくば市 （※1）	-6.5 69,800 29 28	-5.2 76,400 26 26	-8.0 23,000 1 1	-3.8 25,000 1 1	-9.9 86,000 5 5	-6.8 94,000 5 5			-4.3 38,300 1 1	-2.9 40,000 1 1	-4.1 23,800 12 12	-3.4 25,500 11 11
ひたちなか市	-5.2 65,700 25 25	-4.8 69,500 25 25	-	-4.4 24,100 1 1	-8.9 108,000 6 6	-9.1 119,700 6 6	-3.6 51,900 2 2	-5.8 53,800 2 2	-3.9 29,700 1 1	-2.2 30,900 1 1	-2.1 24,200 4 4	-1.9 24,700 4 4
鹿嶋市	-7.6 33,300 14 14	-5.4 36,300 14 14	-9.2 16,800 1 1	-8.4 18,500 1 1	-11.2 63,500 3 3	-10.2 71,000 3 3	-7.9 29,000 1 1	-7.9 31,500 1 1	-3.5 22,000 1 1	-0.9 22,800 1 1	-2.9 23,700 2 2	-1.2 24,400 2 2
潮来市	-5.9 28,900 6 6	-3.9 31,000 7 7			-9.0 43,100 3 3	-7.8 47,400 3 3	-3.5 30,400 1 1	-3.4 31,500 1 1			-1.8 16,300 3 3	-1.3 16,600 3 3
守谷市	-6.8 69,200 6 6	-8.2 74,100 6 6	-10.0 32,400 1 1	-10.0 36,000 1 1	-12.1 76,500 1 1	-11.3 87,000 1 1					-7.0 35,800 1 1	-6.8 38,500 1 1
市計 （※1）	-7.4 63,200 244 240	-6.5 68,400 242 241	-9.5 24,500 14 11	-8.1 26,200 15 15	-11.4 112,800 66 64	-10.8 127,900 66 64	-6.3 49,000 13 12	-5.5 53,000 13 13	-5.1 32,900 8 8	-3.5 34,800 8 7	-3.9 23,500 55 54	-3.2 24,900 54 53

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	
	15年	14年	15年	14年	15年	14年	15年	14年	15年	14年	15年	14年
茨城町	-8.8 51,300 3 3	-8.2 56,300 3 3			-9.2 59,200 1 1	-8.7 65,200 1 1					-4.3 19,600 4 4	-3.1 23,900 5 5
小川町	-4.9 17,300 4 4	-2.7 18,500 4 4			-11.0 50,000 1 1	-9.4 56,200 1 1						
美野里町	-2.6 31,400 3 3	-2.6 32,300 3 3			-4.6 49,500 1 1	-4.8 51,900 1 1						
内原町	-1.5 48,600 2 2	-0.5 49,300 2 2			-5.1 62,000 1 1	-5.2 65,300 1 1					-0.6 17,200 1 1	-0.6 17,300 1 1
常北町	-2.6 23,900 3 3	-1.5 24,600 3 3			-5.2 51,200 1 1	-3.6 54,000 1 1						
桂村	0.0 7,900 3 3	-0.4 7,900 3 3										
御前山村	-0.9 5,800 3 3	-0.9 5,800 3 3										
大洗町	-4.7 55,900 3 3	-4.4 58,700 3 3			-7.1 78,500 1 1	-7.1 84,500 1 1	-8.0 46,000 1 1	-8.3 50,000 1 1			0.0 13,500 1 1	-2.2 13,500 1 1
友部町	-2.2 42,700 4 4	-2.2 43,600 4 4			-8.8 91,000 1 1	-10.1 99,800 1 1						
岩間町	-1.2 30,400 3 3	-1.0 30,900 3 3			-6.9 62,500 1 1	-3.0 67,100 1 1			-4.0 24,000 1 1	-3.1 25,000 1 1		
七会村	-0.6 2,400 3 3	0.0 2,400 3 3										
岩瀬町	-1.7 37,200 3 3	-1.0 37,900 3 3			-9.0 52,500 1 1	-5.6 57,700 1 1					-0.5 8,500 3 3	0.0 8,500 3 3
東海村	-2.8 65,100 4 4	-2.6 66,900 4 4			-8.1 85,000 1 1	-6.1 92,500 1 1					0.0 14,100 1 1	0.0 14,100 1 1
那珂町	-3.8 47,500 4 4	-2.0 49,600 4 4			-4.0 84,800 2 2	-3.3 88,800 2 2					-0.6 16,500 3 3	-0.3 17,000 4 4
瓜連町	-2.5 27,000 2 2	-3.0 27,900 2 2									0.0 7,200 1 1	-1.0 7,200 1 1
大宮町	-2.4 34,400 3 3	-2.0 35,300 3 3			-6.5 70,600 1 1	-5.9 75,500 1 1			-2.9 16,500 1 1	-5.0 17,000 1 1		
山方町	-0.9 5,800 3 3	0.0 5,800 3 3			-2.5 15,700 1 1	-2.4 16,100 1 1						
美和村	-1.1 5,100 3 3	-0.2 5,100 3 3										
緒川村	-1.0 5,000 3 3	-0.3 5,100 3 3										
金砂郷町	-1.8 5,600 3 3	0.0 5,700 3 3										
水府村	-1.0 4,400 3 3	0.0 4,400 3 2										
里美村	-0.9 5,500 3 3	-0.2 5,500 3 3										
大子町	-2.1 13,700 3 3	-1.2 14,000 3 3			-6.1 54,000 1 1	-5.7 57,500 1 1						
十王町	-3.2 49,500 2 2	-1.8 51,200 2 2			-3.3 70,000 1 1	-5.7 72,400 1 1					-1.1 8,800 1 1	-1.1 8,900 1 1

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	
	15年	14年	15年	14年	15年	14年	15年	14年	15年	14年	15年	14年
旭村	-2.6 14,300 2 2	-2.5 14,800 2 2										
鉢田町	-6.8 29,700 3 2	-6.3 32,200 3 3			-10.4 54,000 1 1	-10.3 60,300 1 1	-6.6 34,200 1 1	-6.2 36,600 1 1				
大洋村	-4.3 17,900 2 2	-3.6 18,700 2 2										
神栖町	-6.2 32,700 6 6	-4.3 34,900 6 6			-10.8 51,300 1 1	-8.3 57,500 1 1	-7.3 43,200 2 1	-6.5 42,700 2 2	-3.3 23,500 2 2	-2.4 24,300 2 2	-3.8 18,600 2 2	-1.8 19,400 2 2
波崎町	-6.1 32,600 4 4	-5.8 34,700 4 4			-10.9 48,000 1 1	-7.1 53,900 1 1	-6.0 31,200 1 1	-4.0 33,200 1 1	-3.3 20,600 1 1	-1.4 21,300 1 1	-3.6 12,300 3 3	-1.5 12,800 3 3
麻生町	-2.6 12,900 3 3	-2.1 13,200 3 3			-5.5 31,000 1 1	-3.0 32,800 1 1	-2.7 14,400 1 1	-2.6 14,800 1 1				
北浦町	-2.2 11,700 3 3	-2.1 12,000 3 3										
玉造町	-3.2 18,200 3 3	-2.7 18,800 3 3			-12.4 31,900 1 1	-5.7 36,400 1 1						
江戸崎町	-8.0 30,200 3 3	-7.0 32,900 3 3									-5.1 13,300 2 2	-4.2 14,000 2 2
美浦村	-7.3 26,100 2 2	-4.9 28,100 2 2									-6.3 15,900 2 2	-2.0 16,900 2 2
阿見町	-8.0 47,700 6 6	-6.9 51,800 6 6	-9.9 26,300 1 1	-7.0 29,200 1 1	-12.5 62,300 1 1	-9.3 71,200 1 1	-10.6 33,700 1 1	-8.9 37,700 1 1	-4.7 26,400 1 1	-2.8 27,700 1 1	-4.2 19,300 2 2	-3.1 20,200 2 2
荃崎町 (※2)		-8.5 57,500 3 3										-2.7 18,100 1 1
新利根町	-7.6 22,900 2 2	-6.5 24,800 2 2									-2.2 13,500 1 1	-2.1 13,800 1 1
河内町	-7.0 25,200 3 3	-8.5 27,100 3 3										
桜川村	-6.0 13,300 2 2	-3.7 14,100 2 2										
東町	-3.7 14,400 2 2	-3.1 15,000 2 2			-8.6 34,000 1 1	-5.1 37,200 1 1						
霞ヶ浦町	-2.8 19,500 4 4	-2.3 20,200 4 4									-1.0 9,700 2 2	-0.6 9,800 2 2
玉里村	-1.3 17,800 2 2	-1.3 18,000 2 2										
八郷町	-4.4 21,400 4 4	-3.7 23,300 4 4										
千代田町	-11.2 58,300 3 3	-9.9 65,800 3 3					-7.2 54,300 1 1	-6.4 58,500 1 1			-3.8 12,200 2 2	-1.6 12,900 2 2
新治村	-7.9 38,900 2 2	-5.7 42,200 2 2									-2.5 14,800 2 2	-2.4 15,200 2 2
伊奈町	-7.2 44,900 3 2	-10.3 49,300 3 3									-9.6 29,300 2 2	-8.3 32,500 2 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	
	15年	14年	15年	14年	15年	14年	15年	14年	15年	14年	15年	14年
谷和原村	-8.0 48,500 3 3	-8.3 52,800 3 3									-5.1 20,200 2 2	-5.0 21,500 2 2
関城町	-2.5 28,500 2 2	-1.8 29,300 2 2			-3.5 41,000 1 1	-3.8 42,500 1 1	-4.0 36,100 1 1	-3.1 37,600 1 1			-1.4 10,900 2 2	-0.5 11,100 2 2
明野町	-4.6 28,800 2 2	-5.5 30,200 2 2			-3.1 47,500 1 1	-2.0 49,000 1 1					-0.3 12,600 2 2	-2.0 12,700 2 2
真壁町	-5.1 33,200 3 3	-3.7 35,000 3 3			-4.0 48,000 1 1	-2.9 50,000 1 1					-1.8 10,000 3 3	-0.9 10,200 3 3
大和村	-1.4 22,700 2 2	-0.2 23,000 2 2									0.0 6,900 1 1	0.0 6,900 1 1
協和町	-4.9 37,200 3 3	-3.3 39,100 3 3			-6.7 50,000 1 1	-1.1 53,600 1 1					-1.9 10,600 1 1	-0.9 10,800 1 1
八千代町	-4.4 34,200 2 2	-5.0 35,700 2 2			-5.2 46,000 1 1	-4.9 48,500 1 1					-0.8 12,100 3 3	-0.3 12,200 3 3
千代川村	-5.3 22,900 2 2	-5.2 24,500 2 2										
石下町	-6.1 35,300 3 3	-5.4 37,800 3 3			-6.1 63,600 1 1	-4.0 67,700 1 1	-8.7 35,700 1 1	-6.0 39,100 1 1				
総和町	-6.6 52,300 4 3	-7.0 55,800 4 4	-9.9 22,800 1 1	-8.0 25,300 1 1	-12.5 70,000 1 1	-11.1 80,000 1 1			-9.8 30,500 1 1	-3.4 33,800 1 1	-1.1 14,000 2 2	-1.1 14,100 2 2
五霞町	-12.1 37,500 2 2	-10.0 42,600 2 2									-1.6 12,700 1 1	-0.8 12,900 1 1
三和町	-9.3 34,300 3 3	-11.0 37,800 3 3			-12.5 42,000 1 1	-12.7 48,000 1 1					-2.5 13,900 2 2	-1.1 14,200 2 2
猿島町	-6.4 33,000 2 2	-4.1 34,800 2 2			-9.9 36,500 1 1	-7.5 40,500 1 1					-1.2 12,200 2 2	-0.8 12,400 2 2
境町	-7.7 39,900 3 3	-6.3 43,200 3 3			-	-12.9 59,200 1 1					-0.8 12,800 2 2	-0.7 12,900 2 2
藤代町	-11.3 58,300 3 3	-9.8 65,700 3 3	-11.2 28,600 1 1	-8.0 32,200 1 1	-10.0 79,800 1 1	-5.6 88,700 1 1					-7.0 26,700 1 1	-5.0 28,700 1 1
利根町	-11.7 43,700 3 3	-10.9 49,500 3 3									-6.3 21,000 1 1	-3.0 22,400 1 1
町村計 (※2)	-4.6 29,800 179 176	-4.1 32,100 182 181	-10.3 25,900 3 3	-7.7 28,900 3 3	-7.5 56,300 34 33	-6.1 60,900 34 34	-6.8 37,200 10 9	-5.9 39,300 10 10	-4.5 23,600 7 7	-2.9 24,800 7 7	-2.6 14,500 60 60	-1.8 15,400 63 63
監視区域計												
東京圏計	-8.5 58,900 60 59	-9.0 64,200 60 59	-11.1 26,900 7 7	-10.2 30,300 7 7	-10.7 90,500 13 12	-10.2 101,500 13 11	-10.2 48,500 1 1	-9.8 54,000 1 1	-5.2 31,000 1 1	-6.0 32,700 1 1	-5.6 22,700 24 23	-4.7 24,700 24 23
県計	-6.2 49,100 423 416	-5.5 52,800 424 422	-9.7 24,700 17 14	-8.0 26,600 18 18	-10.1 93,600 100 97	-9.2 105,100 100 98	-6.5 43,800 23 21	-5.7 47,000 23 23	-4.8 28,500 15 15	-3.2 30,100 15 14	-3.2 18,800 115 114	-2.4 19,800 117 116

(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

(※1,2) 茎崎町はつくば市(14年11月1日)と合併。14年の平均価格及び平均変動率については旧市及び旧町で集計した。

第3表 地域別用途別平均価格・平均変動率

(単位:円/m²、%)

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	48,800	-4.8	24,000	-7.7	87,900	-7.9	53,700	-5.3	30,400	-4.4	17,900	-1.3
	51,900	-3.7	22,900	-4.9	96,900	-7.3	58,200	-5.1	32,100	-3.1	18,200	-0.9
県央	56,700	-4.8	37,600	-7.4	118,600	-11.2	58,000	-9.0	24,000	-4.0	20,900	-2.6
	60,600	-3.7	40,600	-5.1	137,200	-10.1	63,900	-6.9	25,000	-3.1	22,600	-2.3
鹿行	27,100	-5.7	16,800	-9.2	48,700	-10.1	32,200	-5.7	22,400	-3.4	17,000	-3.0
	29,100	-4.3	18,500	-8.4	54,200	-8.0	33,300	-5.3	23,200	-1.8	17,600	-1.4
県南	55,100	-8.0	27,200	-10.8	110,600	-12.7	48,500	-8.4	33,100	-4.6	22,300	-5.0
	60,100	-7.6	30,200	-9.2	127,900	-11.4	53,000	-7.6	34,700	-2.6	23,700	-3.7
県西	42,800	-6.6	20,100	-8.8	76,900	-8.0	39,000	-5.4	31,200	-7.9	14,200	-2.0
	45,900	-6.4	22,000	-8.6	80,400	-8.7	41,200	-4.0	33,800	-5.8	14,800	-1.8
県計	49,100	-6.2	24,700	-9.7	93,600	-10.1	43,800	-6.5	28,500	-4.8	18,800	-3.2
	52,800	-5.5	26,600	-8.0	105,100	-9.2	47,000	-5.7	30,100	-3.2	19,800	-2.4

(注) 1. 下段は、平成14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/10アール、%)

地域特性 (カッコ内は地点数)	15年		14年	
	平均価格	平均変動率	平均価格	平均変動率
都市近郊林地(3)	3,036,700	-8.9	3,336,700	-6.8
農村林地(9)	1,381,100	-5.4	1,471,100	-3.7
林業本場林地(3)	323,300	-5.6	343,300	-5.3
山村奥地林地(3)	200,300	-4.1	210,000	0.0
林地平均(18)	1,283,900	-5.8	1,383,900	-3.9

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	
	15年	14年	15年	14年	15年	14年	15年	14年	15年	14年	15年	14年
龍ヶ崎市	-9.3 56,500 10 10	-11.6 62,200 10 10	-12.1 23,300 1 1	-12.0 26,500 1 1	-11.8 61,800 2 2	-14.1 70,500 2 1	-10.2 48,500 1 1	-9.8 54,000 1 1			-8.8 26,500 3 3	-6.9 29,100 3 3
水海道市	-8.1 47,800 3 3	-9.1 52,000 3 2	-9.1 21,000 1 1	-9.4 23,100 1 1	-8.0 74,300 1 1	-10.2 80,800 1 1					-5.4 18,200 3 3	-4.7 19,300 3 3
取手市	-7.8 77,800 11 11	-7.7 84,200 11 11	-12.6 37,600 1 1	-12.2 43,000 1 1	-12.2 187,500 2 2	-11.5 213,500 2 1					-7.1 43,200 1 1	-4.7 46,500 1 1
岩井市	-9.5 45,400 2 2	-9.2 50,100 2 2	-10.8 20,700 1 1	-9.7 23,200 1 1	-10.9 66,900 2 2	-9.5 75,500 2 2			-5.2 31,000 1 1	-6.0 32,700 1 1	-3.9 15,600 3 2	-7.5 18,900 3 2
牛久市	-8.0 68,300 9 9	-8.7 74,200 9 9	-11.9 24,500 1 1	-10.3 27,800 1 1	-9.4 110,600 2 2	-10.1 122,000 2 2					-7.6 38,400 2 2	-4.9 41,600 2 2
守谷市	-6.8 69,200 6 6	-8.2 74,100 6 6	-10.0 32,400 1 1	-10.0 36,000 1 1	-12.1 76,500 1 1	-11.3 87,000 1 1					-7.0 35,800 1 1	-6.8 38,500 1 1
伊奈町	-7.2 44,900 3 2	-10.3 49,300 3 3									-9.6 29,300 2 2	-8.3 32,500 2 2
谷和原村	-8.0 48,500 3 3	-8.3 52,800 3 3									-5.1 20,200 2 2	-5.0 21,500 2 2
五霞町	-12.1 37,500 2 2	-10.0 42,600 2 2									-1.6 12,700 1 1	-0.8 12,900 1 1
猿島町	-6.4 33,000 2 2	-4.1 34,800 2 2			-9.9 36,500 1 1	-7.5 40,500 1 1					-1.2 12,200 2 2	-0.8 12,400 2 2
境町	-7.7 39,900 3 3	-6.3 43,200 3 3			-	-12.9 59,200 1 1					-0.8 12,800 2 2	-0.7 12,900 2 2
藤代町	-11.3 58,300 3 3	-9.8 65,700 3 3	-11.2 28,600 1 1	-8.0 32,200 1 1	-10.0 79,800 1 1	-5.6 88,700 1 1					-7.0 26,700 1 1	-5.0 28,700 1 1
利根町	-11.7 43,700 3 3	-10.9 49,500 3 3									-6.3 21,000 1 1	-3.0 22,400 1 1
東京圏平均	-8.5 58,900 60 59	-9.0 64,200 60 59	-11.1 26,900 7 7	-10.2 30,300 7 7	-10.7 90,500 13 12	-10.2 101,500 13 11	-10.2 48,500 1 1	-9.8 54,000 1 1	-5.2 31,000 1 1	-6.0 32,700 1 1	-5.6 22,700 106 103	-4.7 24,700 24 23
県平均	-6.2 49,100 423 416	-5.5 52,800 424 422	-9.7 24,700 17 14	-8.0 26,600 18 18	-10.1 93,600 100 97	-9.2 105,100 100 98	-6.5 43,800 23 21	-5.7 47,000 23 23	-4.8 28,500 15 15	-3.2 30,100 15 14	-3.2 18,800 115 114	-2.4 19,800 117 116

(注1) 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

(注2) 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。

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 住居表示	15年	14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	140,000	144,000	-2.8	2位
2	水戸 - 27	備前町842番2外 「備前町5-5」	139,000	148,000	-6.1	1位 (水戸-18:142,000円)
3	つくば - 5	東新井33番18	135,000	141,000	-4.3	3位
4	つくば - 3	吾妻3丁目8番7	120,000	125,000	-4.0	7位
4	つくば - 7	二の宮1丁目12番23	120,000	132,000	-9.1	4位
6	水戸 - 26	梅香1丁目271番1 「梅香1-6-10」	118,000	129,000	-8.5	5位
7	水戸 - 6	新荘3丁目2054番 「新荘3-3-31」	114,000	126,000	-9.5	6位
7	つくば - 15	二の宮2丁目6番9	114,000	125,000	-8.8	7位
9	水戸 - 31	姫子2丁目740番1外	112,000	114,000	-1.8	11位
10	つくば - 25	梅園2丁目18番19	111,000	115,000	-3.5	9位

(注) 地価公示の標準地と同一地点である場合、()に平成15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(以下同じ)

(2)商業地

(単位:円、%)

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 住居表示	15年	14年	対前年 変動率	昨年順位及びビル名 ()内は注参照
1	水戸 5 - 8	宮町2丁目80番 「宮町2-4-34」	336,000	419,000	-19.8	1位 五葉ビル
2	土浦 5 - 3	大和町3033番2 「大和町4-4」	331,000	394,000	-16.0	2位 ドトールコーヒーショップ
3	水戸 5 - 3	泉町1丁目145番 「泉町1-6-26」	272,000	340,000	-20.0	3位 奈良屋ビル (水戸5-4:295,000円)
4	取手 5 - 2	新町2丁目甲537番5 「新町2-2-3」	220,000	250,000	-12.0	4位 取手海老原ビル
5	古河 5 - 1	東1丁目18番3 「東1-1-6」	210,000	223,000	-5.8	6位 喜楽飯店
6	つくば 5 - 2	竹園1丁目8番5	207,000	220,000	-5.9	7位 ケンタッキーフライドチキン外
7	水戸 5 - 12	元吉田町字荒谷1194番26	189,000	214,000	-11.7	8位 茨城パナホーム(株)
8	土浦 5 - 5	港町1丁目3459番5 「港町1-5-3」	186,000	227,000	-18.1	5位
9	ひたちなか 5 - 1	勝田中央12番7 「勝田中央12-17」	174,000	202,000	-13.9	9位 新井工具
10	古河 5 - 3	本町1丁目5603番2外 「本町1-3-9」	163,000	-	-	- 常陽銀行古河支店 (古河5-1:179,000円)

(注) 地価公示の標準地と同一地点である場合、()に平成15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(以下同じ)

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 及び住居表示	15年	14年	対前年 変動率	備考
1	土浦 - 12	中村南3丁目番外24番456 「中村南3-12-29」	50,400	59,900	-15.9	
2	土浦 - 10	中央1丁目6番26 「中央1-15-4」	68,600	79,500	-13.7	
3	土浦 - 2	中村南5丁目1977番72 「中村南5-25-5」	47,900	55,100	-13.1	
4	土浦 - 11	生田町1537番9 「生田町9-16」	64,800	74,500	-13.0	
5	利根 - 1	布川字台1597番1	41,700	47,900	-12.9	
6	藤代 - 3	桜が丘字桜が丘1588番124 「桜が丘1-37-13」	58,600	67,100	-12.7	
7	古河 - 1	大字中田字藤塚2321番外	42,300	48,400	-12.6	
8	利根 - 3	羽根野字羽根野台800番54	43,500	49,700	-12.5	
9	五霞 - 1	大字元栗橋字元割5101番18	38,500	43,800	-12.1	
9	五霞 - 2	大字元栗橋字丸池台2834番8	36,400	41,400	-12.1	

(2)商業地

(単位:円、%)

順位	基準地番号	基準地の所在及び地番 及び住居表示	15年	14年	対前年 変動率	備考 (ビル名)
1	土浦 5 - 4	桜町3丁目3309番2 「桜町3-1-3」	144,000	182,000	-20.9	大峰歯科
2	水戸 5 - 3	泉町1丁目145番 「泉町1-6-26」	272,000	340,000	-20.0	奈良屋ビル
3	水戸 5 - 8	宮町2丁目80番 「宮町2-4-34」	336,000	419,000	-19.8	五葉ビル
4	土浦 5 - 1	中央1丁目902番19 「中央1-1-26」	151,000	188,000	-19.7	桐原ビル
5	土浦 5 - 5	港町1丁目3459番5 「港町1-5-3」	186,000	227,000	-18.1	-
6	水戸 5 - 5	南町2丁目483番2外 「南町2-5-24」	157,000	191,000	-17.8	榎澤本店ビル
7	鹿嶋 5 - 1	宮中1丁目2224番2 「宮中1-9-31」	54,600	65,900	-17.1	-
8	日立 5 - 2	鹿島町1丁目196番 「鹿島町1-1-13」	140,000	168,000	-16.7	小田倉ビル
9	土浦 5 - 3	大和町3033番2 「大和町4-4」	331,000	394,000	-16.0	ドトールコーヒー ショップ
10	土浦 5 - 2	富士崎1丁目205番2外 「富士崎1-14-22」	72,000	85,000	-15.3	菊池ビル

第8表 市町村別平均価格・平均変動率順位

(1) 住宅地

(単位:円、%)

平均価格順位			平均変動率(プラス)順位			平均変動率(マイナス)順位		
順位	市町村名	平均価格	順位	市町村名	平均変動率	順位	市町村名	平均変動率
1	水戸市 (昨年1位)	89,600	1	桂村	0.0	1	五霞町 (昨年5位)	-12.1
		96,900					-10.0	
2	取手市 (昨年2位)	77,800				2	利根町 (昨年3位)	-11.7
		84,200					-10.9	
3	つくば市 (昨年3位)	69,800				3	藤代町 (昨年8位)	-11.3
		76,400					-9.8	
4	守谷市 (昨年5位)	69,200				4	千代田町 (昨年7位)	-11.2
		74,100					-9.9	
5	牛久市 (昨年4位)	68,300				5	土浦市 (昨年5位)	-11.1
		74,200					-10.0	
6	ひたちなか市 (昨年8位)	65,700	6	岩井市 (昨年9位)	-9.5			
		69,500		-9.2				
7	日立市 (昨年6位)	65,500	7	三和町 (昨年2位)	-9.3			
		71,200		-11.0				
8	東海村 (昨年9位)	65,100	7	龍ヶ崎市 (昨年1位)	-9.3			
		66,900		-11.6				
9	古河市 (昨年7位)	64,700	9	茨城町 (昨年16位)	-8.8			
		70,100		-8.2				
10	土浦市 (昨年10位)	58,500	10	古河市 (昨年12位)	-8.2			
		65,800		-8.5				
						10	石岡市 (昨年25位)	-8.2
								-6.3

(注) 下段は平成14年の平均価格・平均変動率

(2) 商業地

(単位:円、%)

平均価格順位			平均変動率(プラス)順位			平均変動率(マイナス)順位		
順位	市町村名	平均価格	順位	市町村名	平均変動率	順位	市町村名	平均変動率
1	取手市 (昨年1位)	187,500	-	-	-	1	土浦市 (昨年2位)	-17.0
		213,500					-15.9	
2	水戸市 (昨年2位)	160,300				2	水戸市 (昨年8位)	-14.0
		189,100					-12.4	
3	土浦市 (昨年3位)	151,300				3	石岡市 (昨年1位)	-12.8
		183,000					-16.1	
4	古河市 (昨年4位)	142,700				4	阿見町 (昨年23位)	-12.5
		135,500					-9.3	
5	牛久市 (昨年5位)	110,600				4	総和町 (昨年11位)	-12.5
		122,000					-11.1	
6	ひたちなか市 (昨年6位)	108,000	4	三和町 (昨年7位)	-12.5			
		119,700		-12.7				
7	日立市 (昨年7位)	103,700	7	玉造町 (昨年34位)	-12.4			
		118,700		-5.7				
8	下館市 (昨年8位)	95,000	8	取手市 (昨年9位)	-12.2			
		108,000		-11.5				
9	友部町 (昨年9位)	91,000	9	守谷市 (昨年10位)	-12.1			
		99,800		-11.3				
10	笠間市 (昨年10位)	87,000	9	下館市 (昨年4位)	-12.1			
		95,000		-13.3				

(注) 下段は平成14年の平均価格・平均変動率