

平成26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。

今回は、基準地の有効活用及び予算の効率的な執行の観点から、540地点あった基準地を前年比で37地点削減し、503地点とした。内訳は、廃止が37地点、選定替（地点の変更）が10地点、継続が493地点となっている。

なお、選定替の10地点のうち5地点（住宅地3地点、商業地2地点）は、区画整理事業が進められているつくばエクスプレス沿線の葛城地区について、今後の地価動向に注目し、選定替（変更）した。

【用途別基準地数】

	住 宅 地 (注)			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						
26年	387	(324)	(63)	5	87	19	5	503
25年	416	(348)	(68)	10	88	19	7	540

(注) 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、「住宅地」としたため、カッコ書きは参考値である。

2 地価動向

(1) 基準地別（第5表関係）

地価の上昇している地点は昨年の9地点から23地点となった（前年比14地点増）。

（住宅地19地点（つくば市10、土浦市4、守谷市2、龍ヶ崎市・古河市・牛久市各1）、商業地4地点（つくば市3、龍ヶ崎市1）の計23地点が上昇）

上昇地点は、第5表のとおりである。

(2) 用途別

県全体の用途別の平均変動率及び平均価格の推移は、次のとおりである。

① 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23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、3年連続である（林地を除く。）。

② 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4地点の計23地点が上昇した（前年比14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-㍓)

	住 宅 地 (注1)			宅 地 見 込 地	商 業 地	工 業 地	林 地
		市 街 化 区 域 等	市 街 化 調 整 区 域				
26年	<u>▲ 1.9</u> 32,800	(<u>▲ 1.8</u>) 36,400	(<u>▲ 2.1</u>) 14,000	<u>▲ 2.5</u> 12,400	<u>▲ 2.4</u> 65,900	<u>▲ 2.3</u> 18,300	<u>▲ 3.6</u> 485,000
25年	<u>▲ 3.0</u> 31,400	(<u>▲ 3.0</u>) 34,800	(<u>▲ 3.0</u>) 14,100	<u>▲ 4.1</u> 13,000	<u>▲ 3.7</u> 65,400	<u>▲ 3.7</u> 20,000	<u>▲ 4.1</u> 374,700
24年	(<u>▲ 4.2</u>) 30,700	<u>▲ 4.3</u> 33,500	<u>▲ 3.5</u> 13,900	<u>▲ 5.2</u> 13,500	<u>▲ 5.3</u> 58,100	<u>▲ 5.2</u> 19,300	<u>▲ 3.8</u> 383,300
23年	(<u>▲ 5.2</u>) 31,900	<u>▲ 5.4</u> 34,900	<u>▲ 3.9</u> 14,400	<u>▲ 5.9</u> 14,200	<u>▲ 6.5</u> 61,200	<u>▲ 5.3</u> 20,500	<u>▲ 5.4</u> 392,100
22年	(<u>▲ 4.3</u>) 33,600	<u>▲ 4.4</u> 36,700	<u>▲ 3.3</u> 15,000	<u>▲ 5.0</u> 15,100	<u>▲ 5.1</u> 63,700	<u>▲ 3.5</u> 21,600	<u>▲ 7.0</u> 402,400
21年	(<u>▲ 4.2</u>) 35,100	<u>▲ 4.1</u> 38,400	<u>▲ 2.8</u> 15,500	<u>▲ 4.3</u> 15,900	<u>▲ 4.7</u> 66,800	<u>▲ 3.1</u> 22,400	<u>▲ 7.2</u> 446,700

(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、「住宅地」としたため、カッコ書きは参考値である。

(注2) 平均変動率の下線(例▲1.9)は当該年の前年と比べて下落幅が縮小したことを示す。

(3) 市町村別 (第2表関係)

各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。

(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、平均価格は、全ての用途で県平均を下回っている(ただし、住宅地のうち市街化調整区域については上回っている)。

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り、5地域のうち最も低い水準となっている(住宅地のうち市街化調整区域については県西地域が最も低い水準)。

価格の平均変動率の下落幅は、住宅地及び工業地は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、都内への通勤圏としての性格を持つ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、商業地、工業地（県西と同額）では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、住宅地及び商業地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、全ての用途で県平均より小さくなっている。特に工業地は圏央道開通予定の需要を見込んでほぼ横ばいの水準となっている。

<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, 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

「つくば-11 (竹園2丁目)」の5.3%が上昇率1位。上昇は19地点であり、内訳はつくば市が10地点, 土浦市が4地点, 守谷市が2地点, 龍ヶ崎市・古河市・牛久市が各1地点となる (昨年: 上昇8地点 つくば市が6地点, 守谷市が2地点)。

② 商業地

「つくば5-2 (吾妻1丁目)」の1.5%が上昇率1位。上昇は4地点であり、内訳はつくば市が3地点, 龍ヶ崎市が1地点となる (昨年: つくば市が1地点のみ)。

(2) 地価の下落幅が大きい地点 (第6表関係)

① 住宅地

「水戸-30 (東前2丁目)」の▲8.6%が1位。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・鉾田市が各1地点で上位10位を占めている (昨年: 水戸市・ひたちなか市・鉾田市が各2地点, 鹿嶋市・那珂市・行方市・城里町が各1地点)。

② 商業地

「那珂5-1（菅谷）」の▲7.3%が1位。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地点で上位10位を占めている（昨年：水戸市が5地点、ひたちなか市が3地点、つくば市・那珂市が各1地点）。

(3) 地価上位の地点（第7表関係）

① 住宅地

「つくば-11（竹園2丁目）」の160,000円/㎡が平成15年から12年連続で1位。つくば市8地点、守谷市が1地点、水戸市が1地点で上位10位を占めている（昨年：つくば市7地点、守谷市が2地点、水戸市が1地点）。

② 商業地

「水戸5-9（宮町1丁目）」の214,000円/㎡が2年連続で1位。この地点は平成25年に新たに設定した。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：水戸市・つくば市が各3地点、土浦市・古河市・取手市・守谷市が各1地点）。