

平成28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						
28年	387	(324)	(63)	5	87	19	5	503
27年	387	(324)	(63)	5	87	19	5	503

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

2 地価動向

（1）用途別

- ・ 県内地価の平均変動率の動向については、昨年と比べて、住宅地及び商業地において下落（平成4年から25年連続の下落）したものの、その下落幅はいずれも5年連続で縮小となった。
工業地においては、平成4年以来24年ぶりに上昇へと移行した。
なお、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、地価が上昇している地点が見られ、住宅地19地点、商業地6地点、工業地3地点の計28地点が上昇した（前年比4地点増加）。
また、住宅地59地点、商業地14地点、工業地1地点、林地1地点の計75地点が横ばいとなった（前年比15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		
28年	▲ 1.1 32,500	(▲ 1.0) 36,200	(▲ 1.5) 13,600	▲ 2.7 11,800	▲ 1.2 64,600	0.2 18,200	▲ 1.0 37,400	▲ 2.6 474,200
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

(注1) 平成25年に用途区分を改正し、「住宅地」の「市街化区域等」と「市街化調整区域」を統合したため、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▲1.1)は当該年の前年と比べて下落幅が縮小するか上昇へと転じたことを示す。

(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、住宅地で県平均より小さくなっており、特に、工業地は圏央道五霞ICの開通等による交通便利性の飛躍的な向上により、流通業務用地を含めた工業地の需要が高まり、上昇幅が拡大している。

<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）に係る平均変動率及び平均価格は、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

「鹿嶋一1（鹿嶋市神野1丁目）」の3.3%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、土浦市が5地点、古河市及び守谷市が各2地点、龍ヶ崎市、牛久市、つくば市及びつくばみらい市が各1地点（昨年は19地点：鹿嶋市が6地点、つくば市が5地点、土浦市、古河市及び守谷市が各2地点、龍ヶ崎市及び牛久市が各1地点）。

② 商業地

「つくば5-2（つくば市吾妻1丁目）」の1.4%が上昇率1位。上昇地点数は6地点であり、その内訳は、つくば市が3地点、龍ヶ崎市、守谷市及びつくばみらい市が各1地点（昨年は3地点：牛久市、つくば市及び鹿嶋市が各1地点）。

③ 工業地

「五霞町9-1（五霞町大字江川）」の17.6%が上昇率1位。上昇地点数は3地点であり、その内訳は、古河市が2地点、五霞町が1地点（昨年は2地点：古河市及び五霞町が各1地点）。

(2) 地価の下落幅が大きい地点 (第6表関係)

① 住宅地

「常総-2 (常総市水海道山田町)」の▲7.8%が1位。常総市及び大子町が各2地点、水戸市、日立市、鹿嶋市、常陸大宮市、那珂市、城里町が各1地点で上位10位を占めている (昨年: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)。

② 商業地

「ひたちなか5-5 (ひたちなか市湊本町)」の▲5.1%が1位。常総市が2地点、高萩市、北茨城市、笠間市、取手市、ひたちなか市、常陸大宮市、坂東市及び大子町が各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、取手市、常陸大宮市、坂東市、大子町が各1地点)。

(4) 地価上位の地点 (第7表関係)

① 住宅地

「つくば-27 (つくば市吾妻1丁目)」の165,000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9地点、守谷市が1地点)。

② 商業地

「つくば5-2 (つくば市吾妻1丁目)」の214,000円/㎡が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)。