

# I 平成17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。

この価格は、一般の土地取引の際の指標、公共用地の取得及び国土利用計画法による土地取引規制のための基準価格等の算定基礎とされており、適正な地価の形成を図ることを目的としている。

## 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（23市、40町、10村、計73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（7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
17年	559	3	131	25	20	104	1	843
16年	569	3	134	25	22	105	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いる。

※ 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）。

② 平成16年の平均変動率と比較して、宅地見込地及び調整区域内宅地を除くすべての用途で下落率が縮小した。

（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
17年	▲7.2	▲15.2	▲9.7	▲7.2	▲5.3	▲3.1	—(※)
16年	▲7.5	▲12.7	▲11.0	▲7.3	▲5.7	▲3.1	▲9.9

※林地は1地点のみであり、当該地点は今回選定替を行っているため、変動率は算定されない。

## (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	1 7 年	5 5 3	1 ( 0.2%)	6 ( 1.1%)	5 4 6 (98.7%)
	1 6 年	5 6 5	0	2 ( 0.4%)	5 6 3 (99.6%)
商 業 地	1 7 年	1 2 5	0	0	1 2 5 (100.0%)
	1 6 年	1 2 6	0	0	1 2 6 (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第3表(7頁)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 7 年	7 3	0	1 (1.4%)	7 2 (98.6%)
	1 6 年	7 4	0	0	7 4 (100.0%)
商 業 地	1 7 年	4 8	0	0	4 8 (100.0%)
	1 6 年	4 7	0	0	4 7 (100.0%)

## (4) 地域別平均変動率 (6頁, 第1表関係)

### ① 県北地域

調整区域内宅地を除くすべての用途で下落率は縮小している。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率は縮小している。特に住宅地の下落率は5地域中最も低くなっている。

### ③ 鹿行地域

すべての用途で下落率は拡大している。下落率は、商業地及び準工業地で県平均を上回っている。

### ④ 県南地域

住宅地、商業地及び準工業地では下落率は縮小、宅地見込地、工業地及び調整区域内宅地では下落率は拡大している。下落率は、すべての用途で5地域中最も高くなっている

### ⑤ 県西地域

すべての用途で下落率は縮小している。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 (10市町村)	日立市, 常陸太田市, 高萩市, 北茨城市, ひたちなか市, 常陸大宮市, 東海村, 那珂町, 瓜連町, 大子町
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, 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2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
17年	49,200	21,700	82,600	49,700	33,000	17,800	6,000
16年	52,900	26,000	91,300	53,400	35,000	18,500	8,870

#### (2) 地域別平均価格 (6頁, 第1表関係)

##### ① 県北地域

当地域は, 内陸部の中山間地域と太平洋沿岸で工業集積度の高い日立市やひたちなか市が属している地域から構成されており, 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, 平坦部が多く, また, 本県の行政・経済の中心である水戸市が属しており, 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。

#### 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。

※ 6頁（6 東京圏平均価格・平均変動率）参照

## 4 標準地の価格・変動率順位

### （1）価格順位（10頁，第4表関係）

#### ① 住宅地

1位は「つくば－19」（竹園2丁目）の153,000円であり、10位までに、取手市及びつくば市の各4地点、水戸市の2地点が入っている。

#### ② 商業地

1位は「水戸5－7」（宮町1丁目）の500,000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（11頁，第5表関係）

#### ① 住宅地

1位は「石岡－13」（若松3丁目）、「龍ヶ崎－9」（字古城）及び「利根－8」（大字八幡台）の▲14.1%であり、9位までに、利根町の3地点、神栖町の2地点、土浦市、石岡市、龍ヶ崎市、八郷町、千代田町の各1地点が入っている。

#### ② 商業地

第1位は「土浦5－4」（中央2丁目）の▲19.0%であり、10位までに、土浦市の5地点、水戸市の2地点、古河市、鹿嶋市及び阿見町の各1地点が入っている。

## 5 市町村別平均価格・平均変動率順位（12頁，第6表関係）

### （1）住宅地

#### ① 平均価格

1位は取手市の75,400円であり、10位まで順位に変動はあるものの前年と同じ市町村である。

#### ② 平均変動率（マイナス）

利根町の▲12.7%を筆頭に、県南地域の市町村が上位10位までのうち7市町村を占めている。また、上位10位までのうち郡部が7町村を占めている。

### （2）商業地

#### ① 平均価格

1位は水戸市の148,400円であり、10位まで順位に変動はあるものの前年と同じ市町村である。

#### ② 平均変動率（マイナス）

阿見町の▲16.1%を筆頭に、県南地域の市町村が上位10位（12市町村）までのうち7市町村を占めている。

## 6 東京圏平均価格・平均変動率（13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，商業地及び工業地の下落率が縮小している。

なお，東京圏とは，首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域をい  
い，本県では近郊整備地帯の次の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
--

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	52,800	-6.0			79,900	-8.3	55,100	-6.2	37,400	-5.7	19,100	-1.4
	56,400	-6.3			87,300	-9.1	58,300	-6.5	41,100	-6.1	19,500	-1.4
県央	62,300	-5.9			110,000	-9.5	62,800	-6.4	35,900	-5.0	21,600	-1.8
	66,900	-6.3			123,800	-13.1	67,600	-6.6	37,800	-5.4	22,400	-2.2
鹿行	24,700	-7.2			35,600	-10.2	27,100	-8.3			11,100	-2.0
	26,700	-6.3			40,000	-9.6	29,600	-6.9			11,400	-1.9
県南	51,500	-8.3	21,700	-15.2	87,800	-11.0	37,200	-10.2	28,300	-6.0	19,800	-4.7
	55,800	-8.6	26,000	-12.7	94,200	-12.3	41,500	-10.7	30,100	-5.7	20,800	-4.2
県西	39,000	-7.4			68,000	-8.7	41,800	-5.5	27,300	-2.4	14,100	-2.4
	41,700	-7.5			74,800	-9.0	44,300	-6.8	27,900	-4.3	14,500	-2.8
東京圏	53,000	-7.8	21,700	-15.2	93,500	-8.9			26,200	-3.6	18,900	-4.4
	56,700	-8.5	26,000	-12.7	102,300	-9.4			27,100	-5.2	19,800	-4.4
県計	49,200	-7.2	21,700	-15.2	82,600	-9.7	49,700	-7.2	33,000	-5.3	17,800	-3.1
	52,900	-7.5	26,000	-12.7	91,300	-11.0	53,400	-7.3	35,000	-5.7	18,500	-3.1

- (注) 1. 下段は、平成16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既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域をいい、本県では近郊整備地帯の13市町村である。

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	6,000	-
計1地点	8,870	-9.9

- (注) 下段は、平成16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	
	17年	16年	17年	16年	17年	16年	17年	16年	17年	16年	17年	16年	17年	16年
水戸市	-7.3 74,800 57 56	-8.6 80,900 58 56			-11.9 148,400 17 15	-16.8 169,300 17 15	-7.5 70,700 4 4	-8.0 76,400 4 4	-5.0 35,900 3 3	-5.4 37,800 3 3	-3.3 33,700 6 6	-4.0 34,900 6 6	-7.8 84,800 87 84	-9.6 93,100 88 84
日立市 (※1)	-6.8 56,600 45 45	-7.2 61,900 44 44			-10.1 92,800 9 8	-11.9 103,900 9 8	-6.5 55,900 7 7	-6.7 59,800 7 7	-6.1 35,100 6 4	-6.5 39,300 6 6	-1.9 24,200 2 2	-2.7 24,900 1 1	-7.0 58,100 69 66	-7.6 64,800 67 66
土浦市	-10.5 48,900 28 28	-11.4 54,400 29 29			-15.2 72,100 12 12	-16.7 85,400 12 12	-10.3 41,000 3 3	-11.9 45,700 3 2	-9.0 33,400 2 2	-8.3 36,700 2 2	-7.0 20,000 3 3	-2.3 21,500 3 2	-11.4 51,800 48 48	-12.2 58,700 49 47
古河市	-7.5 55,600 14 14	-8.2 59,900 14 14			-9.0 90,000 6 6	-10.5 99,700 6 6							-8.0 65,900 20 20	-8.8 71,800 20 20
石岡市	-10.8 38,200 14 14	-10.7 42,900 14 14			-13.2 52,200 4 4	-15.8 60,000 4 4	-12.1 36,200 1 1	-10.4 41,200 1 1	-4.4 28,500 1 1	-4.3 31,600 2 2	-3.7 13,400 3 3	-2.6 14,000 3 3	-10.1 36,900 23 23	-10.0 41,100 24 24
下館市	-5.9 41,200 7 7	-5.5 43,700 7 7			-8.9 64,900 4 4	-9.4 71,400 4 4	-5.2 34,700 1 1	-7.3 36,600 1 1			-2.9 17,800 3 3	-5.6 18,500 3 3	-6.0 42,400 15 15	-6.7 45,600 15 15
結城市	-9.1 48,800 6 6	-5.9 53,700 6 6			-7.4 66,000 2 2	-8.5 71,200 2 2	-5.8 48,900 1 1	-6.3 51,900 1 1	-3.7 26,300 1 1	-4.2 27,300 1 1	-3.4 18,700 2 2	-3.4 19,500 2 2	-7.1 44,800 12 12	-5.8 48,500 12 12
龍ヶ崎市	-10.6 44,200 17 16	-10.1 49,600 16 16	-11.8 18,000 1 0	-11.8 22,400 1 1	-8.6 88,900 4 4	-9.1 97,500 4 3			-4.8 23,800 1 1	-6.0 26,200 2 2	-7.6 20,100 3 3	-6.9 21,800 3 3	-9.7 46,500 26 24	-9.3 50,900 26 25
下妻市	-6.6 29,900 3 3	-5.2 32,400 3 3			-10.2 53,300 3 2	-11.1 59,800 3 3							-8.0 41,600 6 5	-8.2 46,100 6 6
水海道市	-8.1 39,400 10 9	-9.2 41,800 11 11			-9.8 63,800 2 1	-7.6 70,000 2 2			-1.1 28,200 1 1	-4.4 28,500 1 1	-1.9 15,100 3 3	-2.6 15,400 3 3	-6.4 37,200 16 14	-7.6 39,700 17 17
常陸太田市	-7.6 43,800 9 9	-7.5 47,300 9 9			-8.2 54,800 1 1	-9.7 59,700 1 1					-3.5 23,700 2 2	-3.1 24,800 2 2	-7.0 41,400 12 12	-7.0 44,600 12 12
高萩市	-6.9 48,000 3 3	-6.7 51,600 3 3			-7.1 59,700 2 2	-6.7 64,300 2 2							-7.0 52,700 5 5	-6.7 56,700 5 5
北茨城市	-5.4 40,800 4 4	-5.1 43,100 4 4			-9.8 66,000 3 3	-9.6 73,100 3 3							-7.3 51,600 7 7	-7.0 55,900 7 7
笠間市	-1.3 35,900 3 3	-2.0 36,500 3 3			-3.4 69,000 3 3	-5.6 71,500 3 3							-2.3 52,500 6 6	-3.8 54,000 6 6
取手市	-7.9 75,400 29 29	-7.7 81,600 29 29	-16.4 26,600 1 1	-12.4 31,800 1 1	-10.3 125,800 5 5	-10.4 131,800 5 6					-7.0 29,200 2 2	-7.5 31,300 2 2	-8.4 78,400 37 37	-8.3 85,600 38 38
岩井市	-6.1 34,100 8 7	-9.7 34,900 9 8			-7.4 70,000 1 1	-6.0 75,600 1 1					-3.8 12,600 4 4	-3.6 13,100 4 4	-5.5 30,200 13 12	-7.5 31,600 14 13
牛久市	-9.2 59,000 20 20	-8.8 64,800 20 20	-13.9 20,500 1 1	-13.8 23,800 1 1	-11.0 97,700 5 5	-10.0 109,800 5 5			-6.0 23,800 2 2	-6.0 24,700 2 2	-9.6 20,700 2 2	-6.0 21,200 3 3	-9.6 59,200 30 29	-8.7 64,000 31 31
つくば市	-5.3 69,000 24 24	-6.1 70,200 25 25			-6.2 139,800 4 4	-9.1 145,800 4 2					-3.1 21,400 10 10	-3.2 22,200 10 10	-4.8 64,000 38 38	-5.5 65,600 39 37
ひたちなか市	-5.8 58,300 35 35	-6.2 62,100 36 36			-6.9 88,700 7 7	-7.9 93,400 8 8	-5.1 53,600 4 2	-6.1 55,700 4 4	-4.8 44,300 2 2	-4.9 46,700 2 2	-1.0 23,800 3 3	-1.1 24,100 3 3	-5.6 59,500 51 49	-6.1 63,600 53 53
鹿嶋市	-8.9 28,000 9 9	-8.7 31,100 9 9			-12.2 38,500 4 4	-11.2 44,200 4 3					-0.9 10,500 1 1	-0.9 10,600 1 1	-9.3 29,800 14 14	-8.7 33,400 14 13
潮来市	-6.5 26,600 13 13	-5.5 27,600 14 14			-9.1 31,300 2 2	-8.3 34,400 2 2					-1.5 8,900 3 3	-1.4 9,000 3 3	-6.0 24,100 18 18	-5.2 25,400 19 19
守谷市	-1.2 61,800 13 13	-5.6 62,500 13 13			-2.1 85,400 2 2	-9.9 87,200 2 2			-2.5 31,700 1 1	-2.7 32,500 1 1	-3.6 21,800 3 3	-3.7 22,700 3 3	-1.7 56,400 0 0	-5.6 57,300 19 19
常陸大宮市	-2.7 36,500 2 2	-2.6 37,500 2 2			-5.7 54,500 1 1	-4.1 57,800 1 1							-3.7 42,500 3 3	-3.1 44,300 3 3
茨城町	-6.0 42,000 4 4	-6.8 44,600 4 4			-8.1 46,900 2 2	-10.2 51,100 2 2					-0.7 11,000 4 4	-1.7 12,000 4 4	-4.7 30,600 0 0	-5.4 32,900 10 10
小川町	-4.5 23,200 2 2	-4.8 24,500 2 2			-10.3 47,900 1 1	-10.9 53,400 1 1							-6.4 31,400 0 0	-6.8 34,100 3 3
美野里町	-5.8 32,300 2 2	-6.7 34,300 2 2			-9.2 55,600 1 1	-10.3 61,200 1 1							-6.9 40,100 0 0	-7.9 43,300 3 3
内原町	-2.0 45,300 4 4	-1.8 46,200 4 4									-0.8 18,400 2 2	-1.1 18,600 2 2	-1.6 36,300 0 0	-1.5 37,000 6 6
常北町	-3.1 25,300 2 2	-1.9 26,100 2 2			-4.8 47,700 1 1	-4.9 50,100 1 1							-3.6 32,700 0 0	-2.9 34,100 3 3
大洗町	-3.2 45,600 4 4	-2.8 47,100 4 4			-7.6 63,500 1 1	-7.8 68,700 1 1	-2.2 31,500 1 1	-1.2 32,200 1 1			-1.3 22,000 1 1	-0.9 22,300 1 1	-3.4 42,800 0 0	-3.0 44,500 7 7
友部町	-0.7 27,600 2 2	-0.7 27,800 2 2			-8.2 59,200 1 1	-9.8 64,500 1 1							-3.2 38,100 0 0	-3.7 40,000 3 3
岩間町	-3.4 42,100 2 2	-3.2 43,500 2 2			-4.0 46,100 1 1	-3.2 48,000 1 1							-3.6 43,400 0 0	-3.2 45,000 3 2
岩瀬町	-2.2 30,400 3 3	-2.7 31,200 3 3			-7.7 45,700 1 1	-7.1 49,500 1 1					-0.2 9,700 2 2	0.0 9,700 2 2	-2.5 26,100 0 0	-2.5 27,100 6 6
東海村	-3.5 58,300 7 7	-3.8 60,400 7 7									-1.0 19,000 1 1	-1.1 19,200 1 0	-3.1 53,400 0 0	-3.8 55,200 8 7
那珂町	-5.7 45,700 8 8	-7.4 48,800 9 9									-0.6 16,700 3 3	-0.8 16,800 3 3	-4.3 37,800 0 0	-5.7 40,800 12 12

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	
	17年	16年	17年	16年	17年	16年	17年	16年	17年	16年	17年	16年	17年	16年
瓜連町	0.0 17,200 3	-0.2 17,200 3									0.0 7400 1	-0.1 7400 1	0.0 14,800 0	-0.2 14,800 4
大子町	-3.3 22,300 2	-2.4 23,100 2			-4.2 33,800 1	-4.1 35,300 1							-3.6 26,100 0	-2.9 27,100 3
十王町 (※2)		-4.0 44,200 3										-1.0 10,000 1		-3.3 35,700 4
旭村	-3.8 16,500 2	-2.8 17,200 2			-9.4 26,900 1	-6.9 29,700 1							-5.7 20,000 0	-4.2 21,300 3
鉢田町	-5.6 22,900 2	-5.9 24,600 2			-10.3 44,400 1	-10.0 49,500 1							-7.2 30,100 0	-7.2 32,900 3
大洋村	-2.5 12,100 2	-3.2 12,400 2			-5.7 23,200 1	-4.7 24,600 1							-3.5 15,800 0	-3.7 16,400 3
神栖町	-11.4 31,000 6	-8.8 35,100 6			-10.6 50,800 2	-11.5 57,600 2	-7.1 23,700 1	-7.3 25,500 1			-7.1 17,100 1	-6.6 18,400 1	-10.4 32,800 0	-9.0 36,900 10
波崎町	-9.2 28,200 4	-6.6 31,100 4					-9.5 30,400 1	-6.4 33,600 1			-0.9 11,700 2	-0.9 11,800 2	-6.8 23,800 0	-4.9 25,900 7
麻生町	-3.0 13,500 2	-3.1 14,000 2			-9.6 26,300 1	-8.5 29,100 1							-5.2 17,800 0	-4.9 19,000 3
北浦町	-1.3 11,500 2	-1.3 11,700 2											-1.3 11,500 0	-1.3 11,700 2
玉造町	-6.7 18,900 2	-7.6 20,400 2			-9.2 23,700 1	-12.4 26,100 1							-7.5 20,500 0	-9.2 22,300 3
江戸崎町	-8.3 22,400 2	-7.6 24,400 2			-12.2 36,000 1	-9.7 41,000 1							-9.6 26,900 0	-8.3 29,900 3
美浦村	-9.8 20,900 2	-9.1 23,100 2											-9.8 20,900 0	-9.1 23,100 2
阿見町	-10.3 41,000 13	-9.5 45,700 13			-16.1 77,200 2	-11.6 65,400 3					-7.7 21,600 3	-7.2 23,500 3	-10.2 41,800 0	-9.5 45,300 19
新利根町	-6.5 20,900 2	-6.1 22,300 2											-6.5 20,900 0	-6.1 22,300 2
河内町	-7.9 19,800 2	-7.8 21,500 2											-7.9 19,800 0	-7.8 21,500 2
桜川村	-4.8 18,100 2	-4.5 19,100 2											-4.8 18,100 0	-4.5 19,100 2
東町	-4.7 12,200 2	-4.1 12,800 2											-4.7 12,200 0	-4.1 12,800 2
霞ヶ浦町	-8.9 27,500 3	-8.4 30,200 3					-8.3 26,600 1	-8.8 29,000 1			-1.6 10,200 2	-1.7 10,400 2	-6.4 21,600 0	-6.2 23,400 6
玉里村	-2.4 19,300 2	-3.1 19,900 2			-2.5 61,600 1	-3.4 63,200 1							-2.4 33,400 0	-3.3 34,300 3
八郷町	-7.9 21,200 3	-6.1 23,500 3											-7.9 21,200 0	-6.1 23,500 3
千代田町	-11.0 47,500 7	-11.2 53,400 7									-1.5 9,100 2	-1.5 9,200 2	-8.9 38,900 0	-9.0 43,600 9
新治村	-8.3 33,600 3	-6.7 36,700 3									-2.8 13,900 1	-2.1 14,300 1	-7.0 28,700 0	-5.6 31,100 4
伊奈町	-5.9 40,600 6	-8.0 43,200 6									-3.3 23,300 2	-4.8 24,100 2	-5.3 36,200 0	-7.2 38,400 8
谷和原村	-4.7 51,500 6	-6.1 53,900 6			-6.1 82,100 1	-7.0 87,400 1					-3.9 20,900 2	-4.0 21,800 2	-4.7 48,100 0	-5.8 50,500 9
関城町	-4.8 25,700 3	-4.0 27,000 3									-1.6 12,600 1	-2.3 12,800 1	-4.0 22,400 0	-3.6 23,500 4
明野町	-8.6 24,200 3	-8.5 26,500 3									-4.0 12,300 2	-4.5 12,800 2	-6.8 19,400 0	-6.9 21,000 5
真壁町	-6.2 25,600 3	-4.7 27,300 3									-4.1 13,100 2	-4.2 13,700 2	-5.3 20,600 5	-4.5 21,800 5
大和村	-1.2 18,400 3	-1.3 18,600 3									0.0 11,500 1	0.0 11,500 1	-0.9 16,700 0	-0.9 16,800 3
協和町	-9.9 36,500 3	-8.7 40,500 3									-2.6 15,200 1	-2.3 15,600 1	-8.1 31,200 0	-8.7 34,300 4
八千代町	-8.0 21,800 1	-2.5 23,700 1									-1.7 11,900 2	-0.8 12,100 2	-3.8 15,200 0	-1.4 16,000 3
千代川村	-7.3 30,400 2	-6.5 32,800 2			-8.8 42,300 1	-6.5 46,400 1							-7.8 34,400 0	-6.5 37,300 3
石下町	-9.1 40,700 2	-7.3 44,800 2			-9.0 55,600 1	-8.3 61,100 1							-9.1 45,700 0	-7.6 50,200 3
総和町	-7.0 45,300 11	-7.9 49,500 10			-6.4 63,000 1	-5.1 67,300 1					-1.4 14,700 2	-2.0 14,900 2	-6.1 42,200 0	-6.7 45,500 13
五霞町	-7.9 39,400 2	-8.6 42,900 3									-0.6 15,500 1	0.0 15,600 1	-5.4 31,400 0	-6.5 36,100 4



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	
	17年	16年	17年	16年	17年	16年	17年	16年	17年	16年	17年	16年	17年	16年
三和町	-10.9 33,200 3 3	-10.3 37,300 3 3			-8.8 57,000 1 1	-8.1 62,500 1 1					-1.6 12,700 2 2	-2.3 12,900 2 2	-7.5 30,400 0 0	-7.3 33,400 6 6
猿島町	-8.3 23,300 3 3	-7.4 26,000 4 4									-0.8 12,100 1 1	-1.6 12,200 1 1	-6.4 20,500 0 0	-6.2 23,200 5 5
境町	-8.7 34,600 6 6	-8.4 37,900 6 6			-8.3 57,600 1 1	-8.1 62,800 1 1					-1.6 13,100 2 2	-1.5 13,300 2 1	-7.0 32,400 0 0	-7.5 35,200 9 8
藤代町	-7.9 57,300 10 10	-7.8 62,200 10 10			-10.7 75,300 1 1	-10.0 84,300 1 1					-7.3 25,600 2 2	-6.9 27,600 2 2	-8.0 53,800 0 0	-7.9 58,500 13 13
利根町	-12.7 33,600 9 9	-12.4 38,500 9 9									-3.3 14,500 1 1	-2.6 15,000 1 1	-11.8 31,700 0 0	-11.4 36,200 10 10
東京圏計	-7.8 53,000 139 136	-8.5 56,700 142 141	-15.2 21,700 3 2	-12.7 26,000 3 3	-8.9 93,500 22 21	-9.4 102,300 23 22			-3.6 26,200 5 4	-5.2 27,100 6 6	-4.4 18,900 28 28	-4.4 19,800 29 28	-7.4 51,500 197 191	-8.0 55,300 203 200
合計	-7.2 49,200 559 553	-7.5 52,900 569 565	-15.2 21,700 3 2	-12.7 26,000 3 3	-9.7 82,600 131 125	-11.0 91,300 134 126	-7.2 49,700 25 23	-7.3 53,400 25 24	-5.3 33,000 20 17	-5.7 35,000 22 22	-3.1 17,800 104 103	-3.1 18,500 105 101	-7.0 50,100 842 823	-7.4 54,200 858 841

(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

(円, %)

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番並びに住居表示(注)	公示価格(1㎡当たり)		対前年変動率	昨年順位
			17年	16年		
1	つくば - 19	つくば市竹園2丁目7番8	153,000	155,000	-1.3	1位
2	水戸 - 18	水戸市備前町842番2外 「備前町5-5」	127,000	134,000	-5.2	2位
3	つくば - 13	つくば市千現1丁目18番20	119,000	121,000	-1.7	3位
4	つくば - 12	つくば市天久保1丁目8番12	116,000	120,000	-3.3	4位
5	取手 - 1	取手市台宿2丁目578番11外 「台宿2-1-37」	105,000	112,000	-6.3	5位
6	取手 - 29	取手市新町4丁目甲388番17 「新町4-19-2」	104,000	109,000	-4.6	6位
7	取手 - 26	取手市新町6丁目甲138番167 「新町6-11-5」	103,000	109,000	-5.5	6位
8	水戸 - 22	水戸市金町2丁目1605番2 「金町2-2-21」	101,000	106,000	-4.7	8位
9	取手 - 13	取手市新町3丁目甲372番44 「新町3-16-9」	97,800	105,000	-6.9	9位
10	つくば - 14	つくば市松代5丁目2番25	95,500	97,600	-2.2	17位

(注) 標準地に住居表示がある場合は、「」内にそれを表示した(以下同じ)。

(2) 商業地

(円, %)

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番並びに住居表示	公示価格(1㎡当たり)		対前年変動率	昨年順位及びビル名
			17年	16年		
1	水戸 5-7	水戸市宮町1丁目250番 「宮町1-2-4」	500,000	583,000	-14.2	1位 マイム
2	つくば 5-3	つくば市竹園1丁目6番1	269,000	275,000	-2.2	2位 つくば三井ビルディング
3	水戸 5-15	水戸市南町2丁目36番 「南町2-4-35」	219,000	256,000	-14.5	3位 パセオビル
4	取手 5-4	取手市取手2丁目3番4	200,000	227,000	-11.9	5位 小堀ビル
5	水戸 5-4	水戸市泉町1丁目26番外 「泉町1-2-1」	196,000	233,000	-15.9	4位 明治安田生命水戸ビル
6	つくば 5-4	つくば市東新井24番3外	168,000	173,000	-2.9	7位 ドコモショップつくば
7	水戸 5-14	水戸市中央1丁目3番20 「中央1-3-38」	154,000	175,000	-12.0	6位 日動火災海上
8	水戸 5-12	水戸市桜川2丁目2番3 「桜川2-2-32」	150,000	165,000	-9.1	9位 水戸総合ビル
9	水戸 5-9	水戸市泉町3丁目95番 「泉町3-6-8」	145,000	170,000	-14.7	8位 高畑人形店
10	牛久 5-4	牛久市中央5丁目20番9	133,000	149,000	-10.7	10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 並びに住居表示	公示価格(1㎡当たり)		対前年 変動率	備 考
			17年	16年		
1	石岡 - 13	石岡市若松3丁目8969番2外 「若松3-11-1」	34,600	40,300	-14.1	
1	龍ヶ崎 - 9	龍ヶ崎市字古城3131番48	39,500	46,000	-14.1	
1	利根 - 8	利根町大字八幡台11番6	35,900	41,800	-14.1	
4	神栖 - 6	神栖町神栖1丁目65番236 「神栖1-13-23」	33,900	39,400	-14.0	
4	八郷 - 3	八郷町大字柿岡字根富士3335番1	34,300	39,900	-14.0	
6	土浦 - 9	土浦市千束町1280番18 「千束町2-15」	58,000	67,400	-13.9	
7	神栖 - 5	神栖町平泉外十二入会字大野56番32	29,800	34,500	-13.6	
8	利根 - 4	利根町羽根野字羽根野台880番119	34,100	39,400	-13.5	
9	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」	53,600	61,900	-13.4	
9	利根 - 5	利根町早尾字早尾台300番340	34,300	39,600	-13.4	

(2) 商業地

(円, %)

順位	標準地番号	標準地の所在及び地番 並びに住居表示	公示価格(1㎡当たり)		対前年 変動率	備 考 (ビル名)
			17年	16年		
1	土浦 5-4	土浦市中央2丁目850番25 「中央2-2-27」	94,000	116,000	-19.0	岩渕ミシン
2	土浦 5-2	土浦市桜町3丁目3309番2 「桜町3-1-3」	105,000	129,000	-18.6	大峰歯科
3	土浦 5-8	土浦市大和町3023番13 「大和町5-15」	67,000	81,800	-18.1	ヤマグチビル
4	土浦 5-3	土浦市桜町1丁目3321番11 「桜町1-12-14」	70,400	85,700	-17.9	-
5	土浦 5-9	土浦市田中3丁目1852番1外 「田中3-8-32」	62,600	75,700	-17.3	土浦学園通りビル
6	古河 5-1	古河市本町1丁目5603番2外 「本町1-3-9」	124,000	149,000	-16.8	常陽銀行古河支店
7	鹿嶋 5-2	鹿嶋市宮中3丁目1番15 「宮中3-1-20」	49,900	59,500	-16.1	小池ビル
7	阿見 5-1	阿見町住吉2丁目14番3外	79,700	95,000	-16.1	茨城銀行荒川沖支店
9	水戸 5-4	水戸市泉町1丁目26番外 「泉町1-2-1」	196,000	233,000	-15.9	明治安田生命水戸ビル
10	水戸 5-1	水戸市赤塚1丁目1983番2	111,000	131,000	-15.3	(有) ヒロセ事務機

第6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		
順位	市町村名	平均価格 (1㎡あたり)
1	取手市 (昨年1位)	75,400
		81,600
2	水戸市 (昨年2位)	74,800
		80,900
3	つくば市 (昨年3位)	69,000
		70,200
4	守谷市 (昨年5位)	61,800
		62,500
5	牛久市 (昨年4位)	59,000
		64,800
6	ひたちなか市 (昨年7位)	58,300
		62,100
6	東海村 (昨年9位)	58,300
		60,400
8	藤代町 (昨年6位)	57,300
		62,200
9	日立市 (昨年8位)	56,600
		61,900
10	古河市 (昨年10位)	55,600
		59,900

(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)	-12.7
		-12.4
2	神栖町 (昨年11位)	-11.4
		-8.8
3	千代田町 (昨年3位)	-11.0
		-11.2
4	三和町 (昨年5位)	-10.9
		-10.3
5	石岡市 (昨年4位)	-10.8
		-10.7
6	龍ヶ崎市 (昨年6位)	-10.6
		-10.1
7	土浦市 (昨年2位)	-10.5
		-11.4
8	阿見町 (昨年8位)	-10.3
		-9.5
9	協和町 (昨年13位)	-9.9
		-8.7
10	美浦村 (昨年10位)	-9.8
		-9.1

(注1) 下段は平成16年の平均価格・平均変動率

(注2) 日立市の平成16年の平均価格は旧十王町分を含まない。

(2) 商業地

(単位：円)

平均価格順位		
順位	市町村名	平均価格 (1㎡あたり)
1	水戸市 (昨年1位)	148,400
		169,300
2	つくば市 (昨年2位)	139,800
		145,800
3	取手市 (昨年3位)	125,800
		131,800
4	牛久市 (昨年4位)	97,700
		109,800
5	日立市 (昨年5位)	92,800
		103,900
6	古河市 (昨年6位)	90,000
		99,700
7	龍ヶ崎市 (昨年7位)	88,900
		97,500
8	ひたちなか市 (昨年8位)	88,700
		93,400
9	守谷市 (昨年10位)	85,400
		87,200
10	谷和原村 (昨年9位)	82,100
		87,400

(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	阿見町 (昨年6位)	-16.1
		-11.6
2	土浦市 (昨年2位)	-15.2
		-16.7
3	石岡市 (昨年3位)	-13.2
		-15.8
4	鹿嶋市 (昨年8位)	-12.2
		-11.2
4	江戸崎町 (昨年20位)	-12.2
		-9.7
6	水戸市 (昨年1位)	-11.9
		-16.8
7	牛久市 (昨年15位)	-11.0
		-10.0
8	藤代町 (昨年15位)	-10.7
		-10.0
9	神栖町 (昨年7位)	-10.6
		-11.5
10	取手市 (昨年12位)	-10.3
		-10.4
10	小川町 (昨年10位)	-10.3
		-10.9
10	鉾田町 (昨年15位)	-10.3
		-10.0

(注) 下段は平成16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/㎡，%)

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	44,200	-10.6	18,000	0.0	88,900	-8.6			23,800	-4.8	20,100	-7.6
	49,600	-10.1	22,400	-11.8	97,500	-9.1			26,200	-6.0	21,800	-6.9
水海道市	39,400	-8.1			63,800	-9.8			28,200	-1.1	15,100	-1.9
	41,800	-9.2			70,000	-7.6			28,500	-4.4	15,400	-2.6
取手市	75,400	-7.9	26,600	-16.4	125,800	-10.3					29,200	-7.0
	81,600	-7.7	31,800	-12.4	131,800	-10.4					31,300	-7.5
岩井市	34,100	-6.1			70,000	-7.4					12,600	-3.8
	34,900	-9.7			75,600	-6.0					13,100	-3.6
牛久市	59,000	-9.2	20,500	-13.9	97,700	-11.0			23,800	-6.0	20,700	-9.6
	64,800	-8.8	23,800	-13.8	109,800	-10.0			24,700	-6.0	21,200	-6.0
守谷市	61,800	-1.2			85,400	-2.1					21,800	-3.6
	62,500	-5.6			87,200	-9.9					22,700	-3.7
伊奈町	40,600	-5.9									23,300	-3.3
	43,200	-8.0									24,100	-4.8
谷和原村	51,500	-4.7			82,100	-6.1					20,900	-3.9
	53,900	-6.1			87,400	-7.0					21,800	-4.0
五霞町	39,400	-7.9									15,500	-0.6
	42,900	-8.6									15,600	0.0
猿島町	23,300	-8.3									12,100	-0.8
	26,000	-7.4									12,200	-1.6
境町	34,600	-8.7			57,600	-8.3					13,100	-1.6
	37,900	-8.4			62,800	-8.1					13,300	-1.5
藤代町	57,300	-7.9			75,300	-10.7					25,600	-7.3
	62,200	-7.8			84,300	-10.0					27,600	-6.9
利根町	33,600	-12.7									14,500	-3.3
	38,500	-12.4									15,000	-2.6
東京圏計	53,000	-7.8	21,700	-15.2	93,500	-8.9			26,200	-3.6	18,900	-4.4
	56,700	-8.5	26,000	-12.7	102,300	-9.4			27,100	-5.2	19,800	-4.4
県計	49,200	-7.2	21,700	-15.2	82,600	-9.7	49,700	-7.2	33,000	-5.3	17,800	-3.1
	52,900	-7.5	26,000	-12.7	91,300	-11.0	53,400	-7.3	35,000	-5.7	18,500	-3.1

(注) 1. 東京圏とは、首都圏整備法による既成市街地及び近郊整備地帯を含む市区町村の区域をいい、本県では近郊整備地帯の13市町村である。