

茨城県

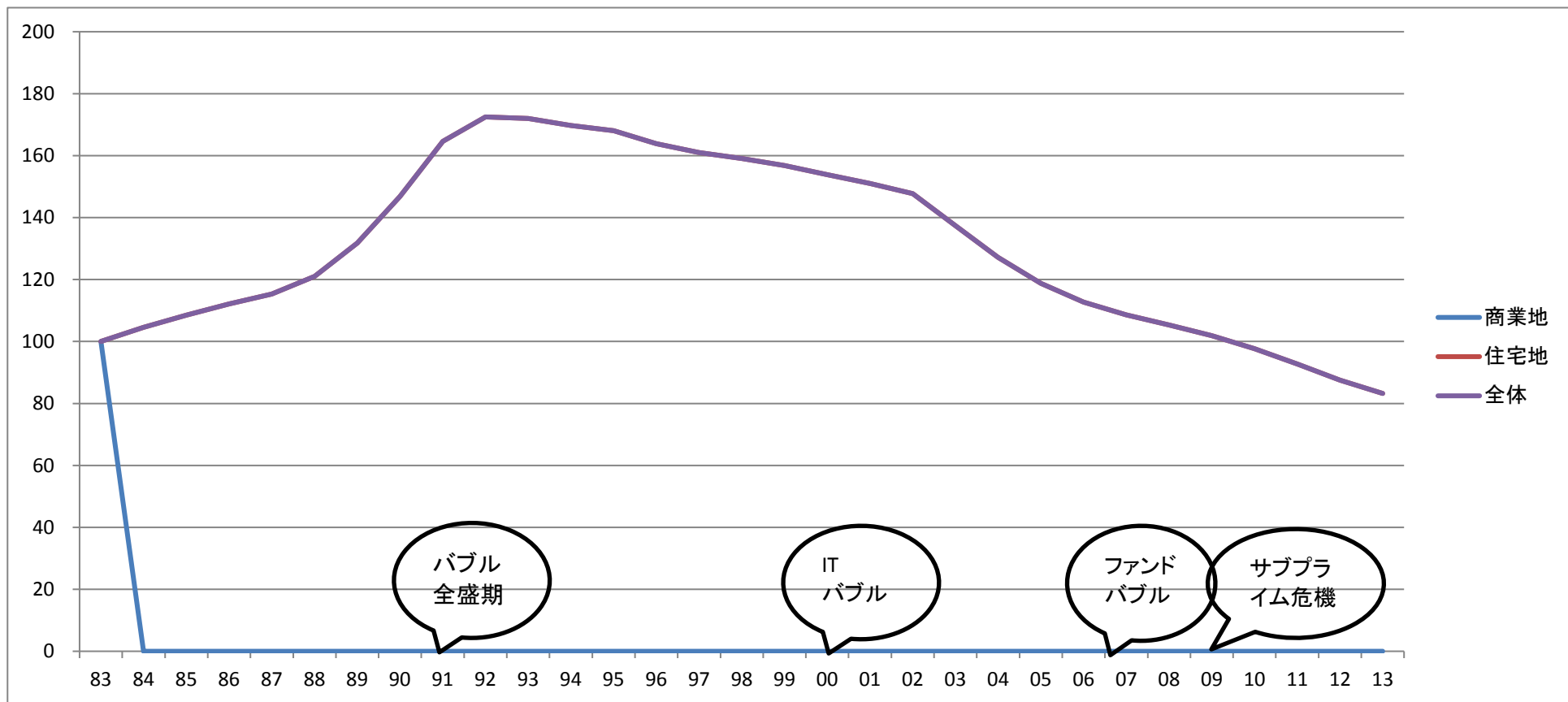
公示地価推移と分析



この分析データは、「不動産投資 1年目の教科書 ―これから始める人が必ず知りたい80の疑問と答え―（東洋経済新報社）」玉川陽介著の読者特典として無償提供されているものです。

データ出典:国土交通省 国土数値情報ダウンロードサービス 平成25年 1.0a 地価公示(点) 全国 世界測地系
をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成。無断転載を禁ずる。

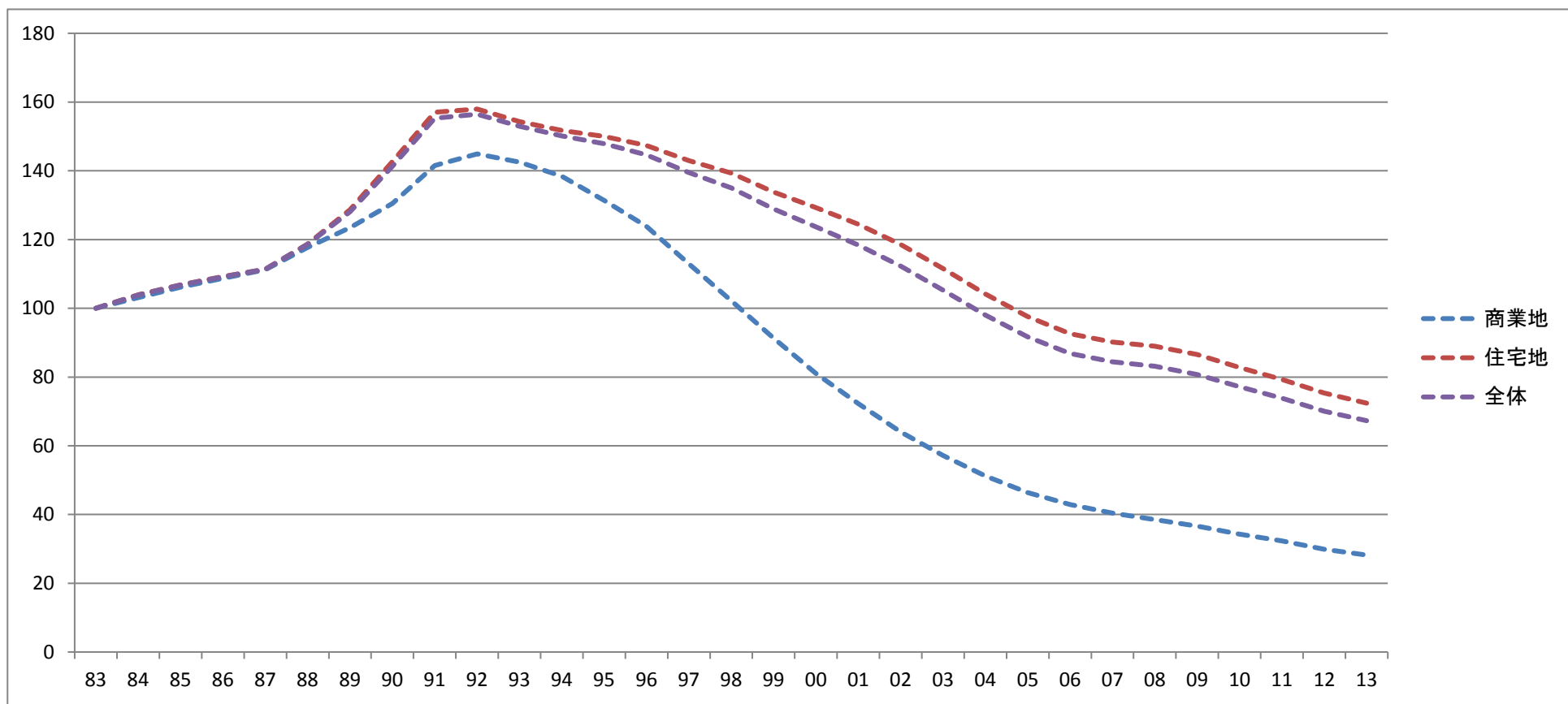
県庁所在地の公示地価推移[水戸市]



水戸市	サンダル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
住宅地	9	100	105	109	112	115	121	132	147	165	172	172	170	168	164	161	159	157	154	151	148	137	127	119	113	109	105	102	98	93	88	83
その他	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
全体	9	100	105	109	112	115	121	132	147	165	172	172	170	168	164	161	159	157	154	151	148	137	127	119	113	109	105	102	98	93	88	83

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

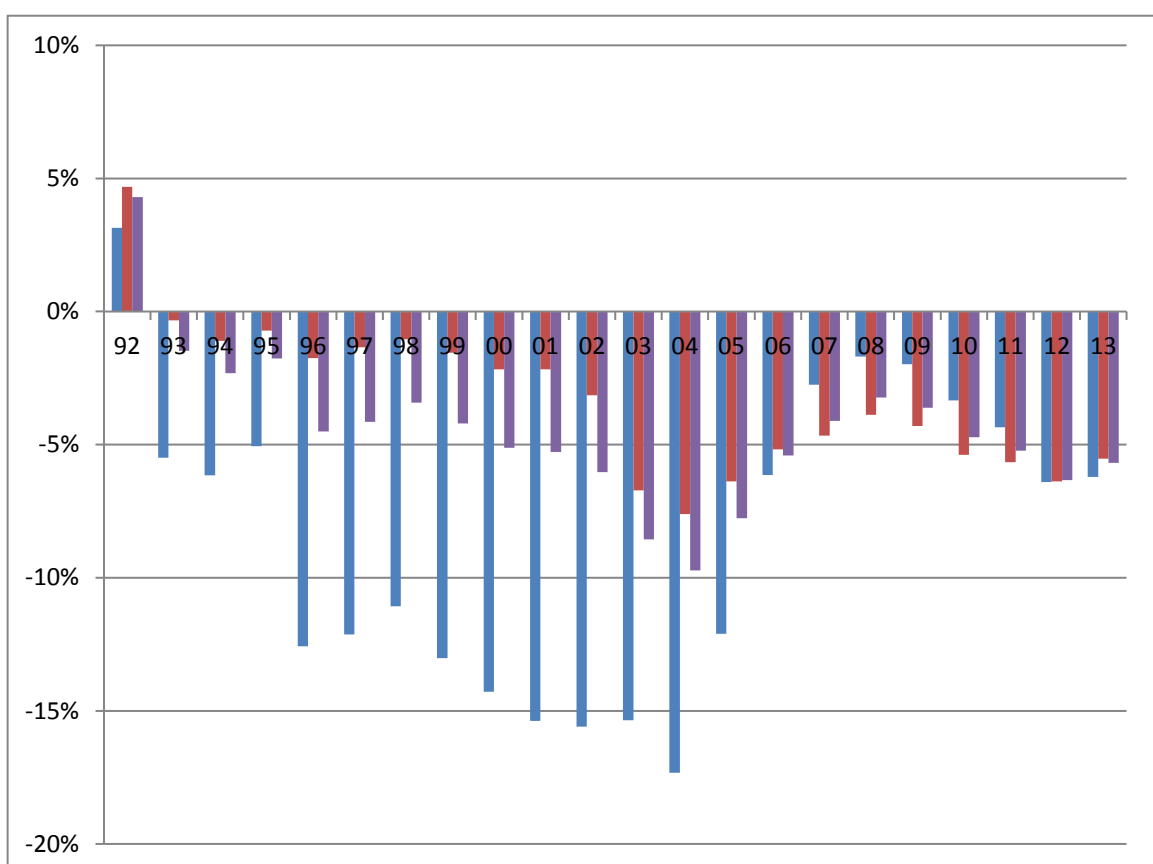
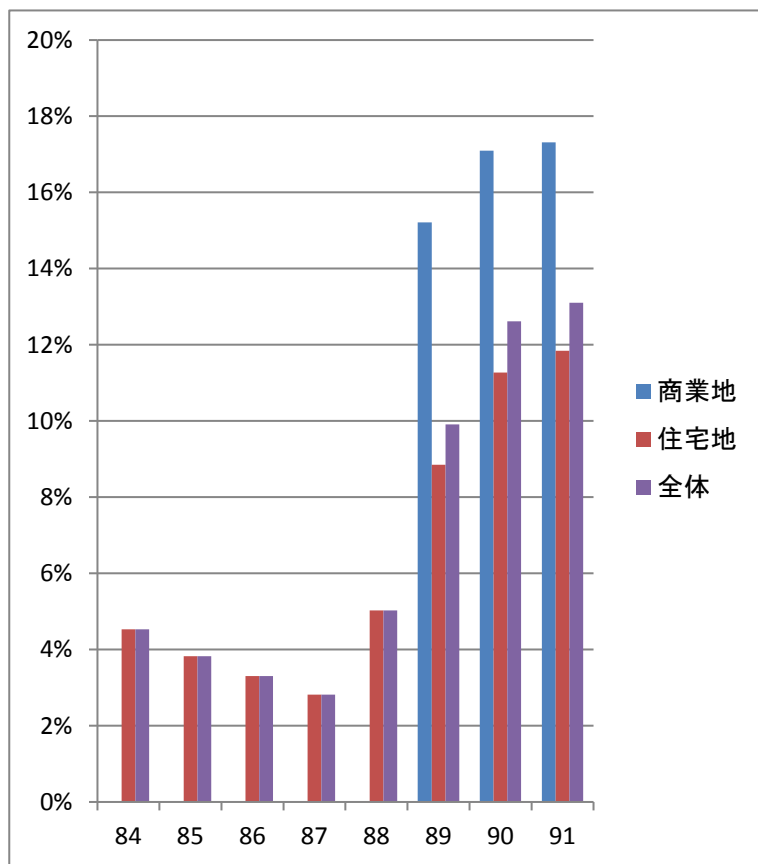
茨城県全体の公示地価推移



茨城県	サンプル数	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	12	100	103	106	109	111	118	123	130	142	145	143	138	131	124	113	102	91	81	72	64	57	51	46	43	40	39	37	34	32	30	28
住宅地	92	100	104	107	109	111	119	129	143	157	158	154	152	150	147	143	139	134	129	124	119	112	104	98	93	90	89	87	83	79	75	72
その他	0	100	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
全体	104	100	104	107	109	111	119	128	141	155	156	153	150	148	145	139	135	129	124	118	112	105	98	92	87	84	83	81	77	74	70	67

※昭和58年(1983)を100とした場合の各年の公示地価
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

水戸市の公示地価騰落率推移

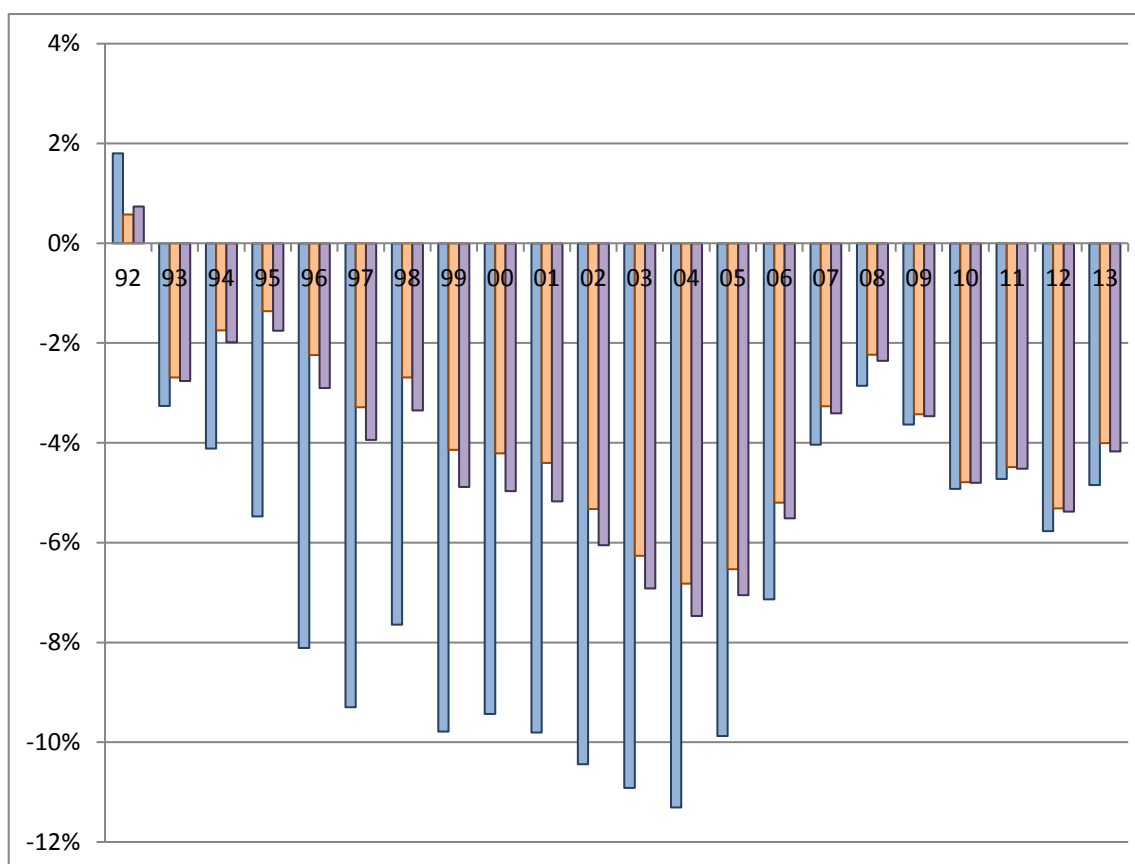
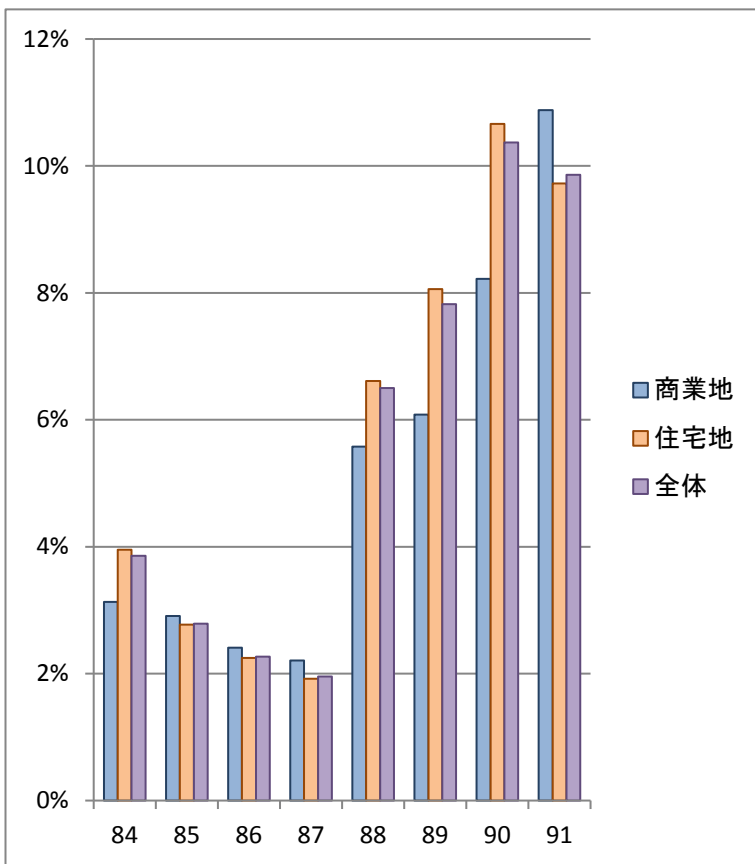


水戸市	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	15.2	17.1	17.3	3.1	-5.5	-6.2	-5.1	-12.6	-12.1	-11.1	-13.0	-14.3	-15.4	-15.6	-15.4	-17.3	-12.1	-6.1	-2.8	-1.7	-2.0	-3.3	-4.3	-6.4	-6.2
住宅地	N/A	4.5	3.8	3.3	2.8	5.0	8.9	11.3	11.8	4.7	-0.3	-1.1	-0.7	-1.8	-1.3	-1.0	-1.5	-2.2	-2.2	-3.1	-6.7	-7.6	-6.4	-5.2	-4.7	-3.9	-4.3	-5.4	-5.7	-6.4	-5.5
その他	N/A	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-0.9	-0.2	-0.2	0.0	-1.2	-1.9	-3.9	-3.7	-5.3	-5.1	-4.2	-3.4	-2.1	-2.1	-2.3	-3.2	-4.6	-4.6
全体	N/A	4.5	3.8	3.3	2.8	5.0	9.9	12.6	13.1	4.3	-1.5	-2.3	-1.8	-4.5	-4.1	-3.4	-4.2	-5.1	-5.3	-6.0	-8.6	-9.7	-7.8	-5.4	-4.1	-3.2	-3.6	-4.7	-5.2	-6.3	-5.7

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

茨城県全体の公示地価騰落率推移



茨城県	S58 83	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	N/A	3.1	2.9	2.4	2.2	5.6	6.1	8.2	10.9	1.8	-3.3	-4.1	-5.5	-8.1	-9.3	-7.6	-9.8	-9.4	-9.8	-10.4	-10.9	-11.3	-9.9	-7.1	-4.0	-2.9	-3.6	-4.9	-4.7	-5.8	-4.8
住宅地	N/A	4.0	2.8	2.2	1.9	6.6	8.1	10.7	9.7	0.6	-2.7	-1.7	-1.4	-2.2	-3.3	-2.7	-4.1	-4.2	-4.4	-5.3	-6.3	-6.8	-6.5	-5.2	-3.3	-2.2	-3.4	-4.8	-4.5	-5.3	-4.0
その他	N/A	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	-1.3	-1.1	-1.6	-1.8	-2.0	-2.8	-2.7	-3.3	-4.1	-4.9	-6.0	-5.9	-5.2	-3.6	-2.7	-3.5	-4.4	-4.3	-4.8	-4.5	
全体	N/A	3.9	2.8	2.3	2.0	6.5	7.8	10.4	9.9	0.7	-2.8	-2.0	-1.8	-2.9	-3.9	-3.3	-4.9	-5.0	-5.2	-6.1	-6.9	-7.5	-7.1	-5.5	-3.4	-2.4	-3.5	-4.8	-4.5	-5.4	-4.2

※公示地価の対前年比(単位%)

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

騰落率推移の集計で採用しているサンプル数

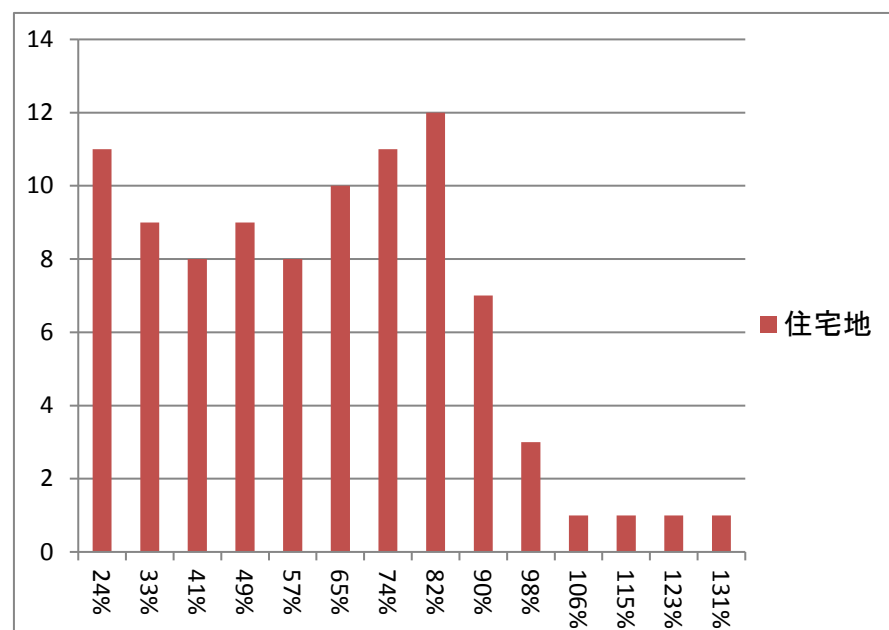
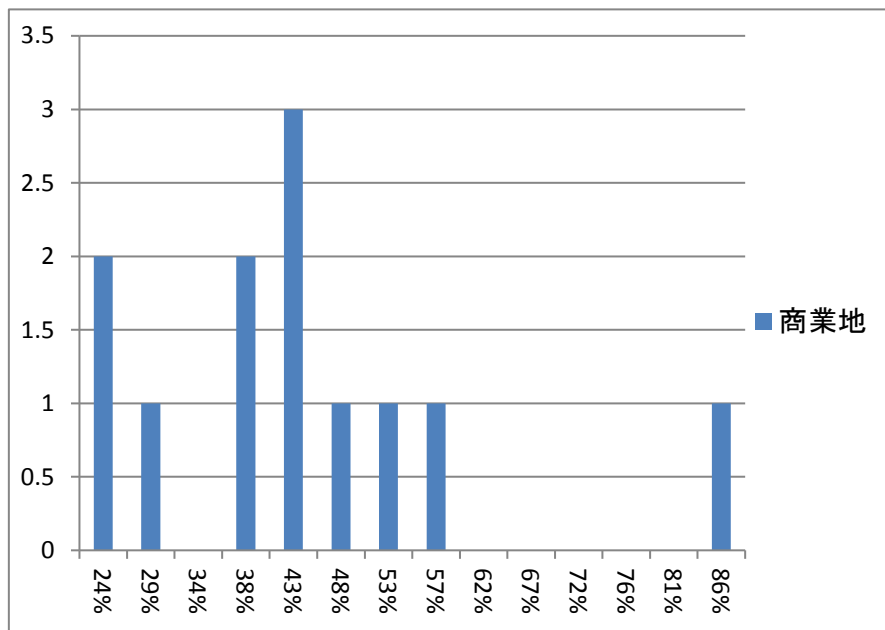
※このページは統計に詳しくない人は読み飛ばして問題ありません。

水戸市	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	0	0	0	0	0	2	3	3	4	4	6	7	10	11	11	11	12	12	12	12	12	14	16	16	16	16	17	17	17	17
住宅地	9	9	9	9	10	10	10	10	12	14	19	22	28	30	34	35	36	38	39	39	39	40	41	42	42	42	42	44	44	45
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	1	1	1	1	1	1	1	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
全体	9	9	9	9	10	12	13	13	16	18	25	29	39	42	46	47	49	51	52	53	53	56	59	60	60	60	61	63	63	64

茨城県	S59 84	S60 85	S61 86	S62 87	S63 88	H01 89	H02 90	H03 91	H04 92	H05 93	H06 94	H07 95	H08 96	H09 97	H10 98	H11 99	H12 00	H13 01	H14 02	H15 03	H16 04	H17 05	H18 06	H19 07	H20 08	H21 09	H22 10	H23 11	H24 12	H25 13
商業地	12	12	13	13	13	15	16	17	22	23	27	34	49	51	66	68	77	77	79	80	82	89	94	96	98	98	101	104	110	114
住宅地	92	95	95	100	104	109	116	125	146	166	227	316	368	384	405	416	420	436	441	444	449	453	459	463	465	470	473	481	491	502
その他	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4	6	9	10	11	11	11	11	14	15	15	15	20	20	21	22	22	22	23	23
全体	104	107	108	113	117	124	132	142	168	189	258	356	426	445	482	495	508	524	534	539	546	557	573	579	584	590	596	607	624	639

※公示地価の調査地点が途中から増加しているため、採用サンプル数も増えています。

不動産バブル発生時上昇率 [統計開始(1983)からバブルピーク(1991)までの騰落率分布]



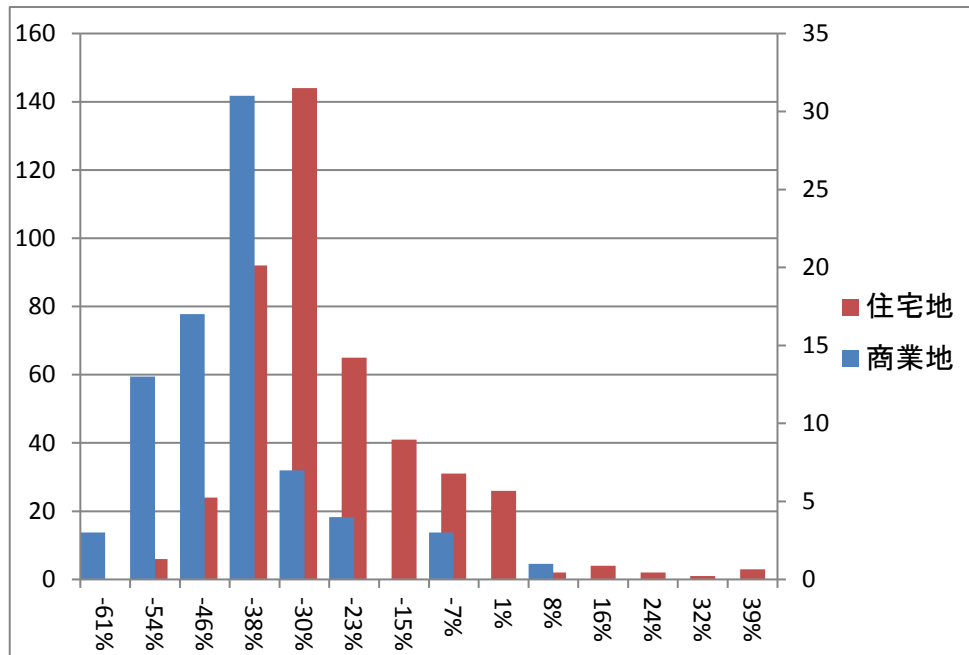
※分布図は茨城県全体の騰落率を示す

バブル期上昇率

※昭和58年(1983)から平成3年(1991)までの公示地価騰落率

	全国平均	水戸市	サンプル数	全国ランク	茨城県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	132.7%	0.0%	0	/45	41.6%	12	/45
住宅地	106.4%	64.6%	9	24/45	57.1%	92	20/12
その他	75.6%	N/A	0	/12	0.0%	0	/46
全体	109.1%	64.6%	9	26/46	55.3%	104	21/47

不動産バブル発生時上昇率 [ITバブル崩壊後(2001)からファンドバブルピーク(2008)までの騰落率分布]



水戸市の上昇地点のみを平均した上昇率
上昇地点なし
茨城県全体の上昇地点のみを平均した上昇率
17.5%
差し引き
上昇地点なし

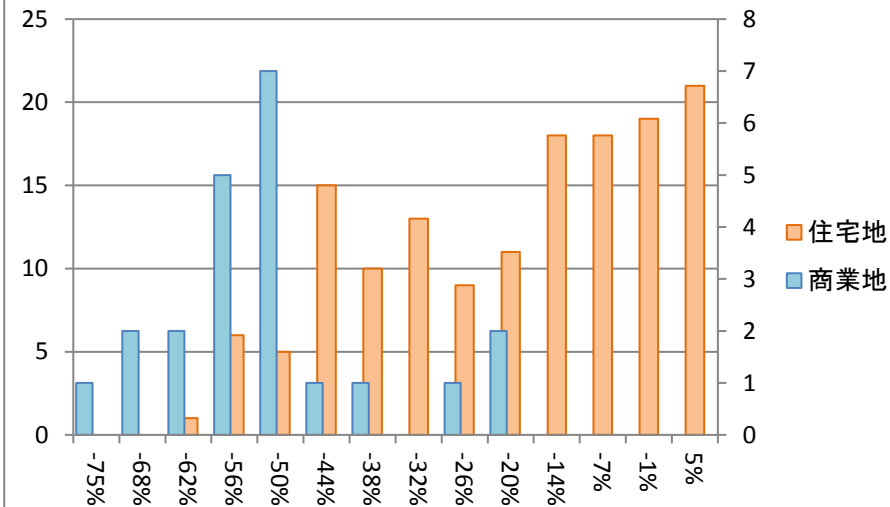
ファンドバブル期上昇率

※平成13年(2001)から平成20年(2008)までの公示地価騰落率

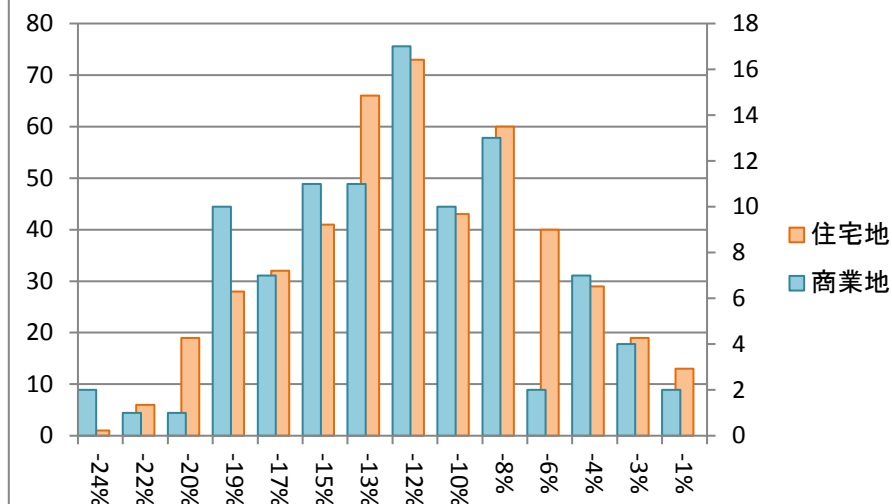
	全国平均	水戸市	サンプル数	全国ランク	茨城県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-23.2%	-53.6%	12	45/47	-44.3%	79	41/47
住宅地	-20.2%	-31.6%	39	36/47	-29.7%	441	39/47
その他	-33.1%	-23.8%	1	5/44	-27.9%	14	11/46
全体	-21.4%	-36.5%	52	38/47	-31.8%	534	38/47

不動産バブル崩壊時下落率

バブルピーク(1991)から
10年後(2001)までの騰落率分布



ファンドバブルピーク(2008)からサブプライム
危機(2011)までの騰落率分布



バブル期以降の下落率

※平成3年(1991)から平成13年(2001)までの公示価格騰落率

	全国平均	水戸市	サンプル数	全国ランク	茨城県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-57.4%	-64.1%	4	28/47	-53.7%	22	30/47
住宅地	-30.1%	-9.6%	12	23/47	-22.5%	146	33/47
その他	-30.4%	0.0%	0	/27	0.0%	0	/35
全体	-35.2%	-23.3%	16	22/47	-26.6%	168	31/47

ファンドバブル期以降の下落率

※平成20年(2008)から平成23年(2011)までの公示価格騰落率

	全国平均	水戸市	サンプル数	全国ランク	茨城県全体	サンプル数	全国ランク
商業地	-13.6%	-8.8%	16	12/47	-12.7%	98	22/47
住宅地	-9.6%	-14.6%	42	38/47	-12.1%	470	33/47
その他	-10.5%	-7.5%	2	5/45	-11.6%	22	21/47
全体	-10.6%	-12.8%	60	32/47	-12.2%	590	31/47

※分布図は茨城県全体の騰落率を示す。全国ランキングは高順位ほど下落時の価格維持率が高い

国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング（ページ1/2）

上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
1	土浦市荒川沖東3-16-1 9	住	84,000	1983	198,000	1992	236%
2	土浦市千束町2-15	住	95,000	1983	211,000	1992	222%
3	土浦市湖北1-5-16	住	75,800	1983	159,000	1991	210%
4	水戸市備前町5-5	住	121,000	1983	246,000	1992	203%
5	土浦市乙戸南2-19-16	住	64,700	1983	131,000	1991	202%
6	土浦市烏山4丁目1941番1 3	住	41,200	1983	80,500	1991	195%
7	取手市井野台5-8-6	住	89,100	1983	173,000	1991	194%
8	取手市井野1-3-18	住	123,000	1983	233,000	1991	189%
9	土浦市真鍋新町13-9	住	69,100	1983	130,000	1991	188%
10	かすみがうら市稲吉2-14 -7	住	51,000	1983	94,900	1992	186%
11	取手市井野2-12-10	住	98,500	1983	183,000	1991	186%
12	取手市片町字北側312番1 外	商	140,000	1983	260,000	1991	186%
13	土浦市小岩田東2-10-4	住	66,300	1983	122,000	1992	184%
14	牛久市南1丁目5番6	住	102,000	1983	187,000	1991	183%
15	牛久市神谷6丁目35番4	住	72,600	1983	133,000	1991	183%

下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
1	水戸市城南3-12-6	商	1,200,000	1992	91,400	-92%
2	土浦市大町13-17	商	565,000	1991	46,400	-92%
3	土浦市桜町1-12-14	商	486,000	1991	45,500	-91%
4	水戸市泉町3-6-8	商	888,000	1992	92,800	-90%
5	石岡市国府3-2-6	商	339,000	1992	36,000	-89%
6	土浦市荒川沖東3-2-9	商	389,000	1994	42,100	-89%
7	水戸市南町2-4-35	商	1,340,000	1995	146,000	-89%
8	水戸市宮町1-2-4	商	2,810,000	1995	326,000	-88%
9	水戸市中央1-3-38	商	985,000	1995	117,000	-88%
10	北相馬郡利根町大字羽根野 字羽根野台880番119	住	152,000	1991	18,200	-88%
11	取手市白山3-2-30	商	452,000	1993	57,200	-87%
12	水戸市末広町3-5-8	商	431,000	1992	57,500	-87%
13	水戸市松が丘2-3-19	商	387,000	1993	53,000	-86%
14	取手市取手1-2-6	商	580,000	1992	82,000	-86%
15	日立市鹿島町1-1-13	商	525,000	1993	74,700	-86%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成

不動産バブル発生時と崩壊時の地点別騰落率ランキング（ページ2/2）

上昇率上位

順位	住居表示	種別	最安値	最安年	最高値	最高年	変動率
16	取手市西2-30-13	住	113,000	1983	207,000	1991	183%
17	かすみがうら市稲吉東4-2 2-3	住	46,800	1983	85,500	1992	183%
18	取手市白山1-4-32	住	135,000	1983	245,000	1991	181%
19	土浦市真鍋4-9-3	住	51,000	1983	91,900	1991	180%
20	牛久市牛久町字大流3137 番17	住	79,500	1983	143,000	1991	180%
21	取手市井野3-8-16	住	114,000	1983	205,000	1991	180%
22	水戸市河和田1丁目1586 番61	住	51,500	1983	92,500	1992	180%
23	取手市井野台1-12-16	住	98,800	1983	177,000	1991	179%
24	水戸市堀町字野田原2253 番50	住	50,100	1983	89,400	1993	178%
25	土浦市中村南1-19-2	住	63,000	1983	112,000	1991	178%
26	水戸市東赤塚2183番5	住	63,000	1983	111,000	1992	176%
27	古河市東4-7-45	住	92,000	1983	162,000	1991	176%
28	水戸市北見町8-12	住	78,500	1983	138,000	1992	176%
29	取手市米ノ井字辻田126番 39	住	89,000	1983	156,000	1991	175%
30	牛久市田宮町字落合230番 7	住	87,500	1983	153,000	1991	175%

下落率上位

順位	住居表示	種別	最高値	最高年	直近値	変動率
16	取手市白山2-4-18	商	355,000	1992	52,000	-85%
17	土浦市神立中央1-11-9	商	310,000	1991	46,100	-85%
18	北相馬郡利根町大字早尾字 早尾台300番340	住	123,000	1993	18,400	-85%
19	牛久市田宮町字堂薬師142 番6	商	460,000	1995	70,800	-85%
20	北相馬郡利根町大字八幡台 11番6	住	122,000	1994	19,200	-84%
21	ひたちなか市表町1-4	商	390,000	1992	64,700	-83%
22	筑西市字田谷川乙954番	商	302,000	1992	51,200	-83%
23	日立市幸町1-5-12	商	478,000	1993	83,000	-83%
24	水戸市南町2-5-24	商	590,000	1996	104,000	-82%
25	日立市幸町1-3-5	商	520,000	1994	92,300	-82%
26	日立市多賀町2-1-4	商	358,000	1993	65,400	-82%
27	鹿嶋市宮中3-1-20	商	154,000	1995	28,200	-82%
28	龍ヶ崎市姫宮町27番	住	132,000	1991	24,500	-81%
29	結城市大字結城字浦町176 番	商	213,000	1991	40,500	-81%
30	水戸市桜川2-2-32	商	631,000	1994	120,000	-81%

※価格は平米あたりの土地価格(万円)です。地点毎に統計開始年が異なるため最安値年は参考値
国土交通省提供の国土数値情報をもとにコアプラス・アンド・アーキテクチャーズ株式会社作成