

## 公表資料 1

# 令和 2 年茨城県地価調査結果の概要について

国土利用計画法施行令第 9 条第 1 項に基づく、茨城県地価調査（令和 2 年 7 月 1 日時点）結果の概要については、以下のとおりです。

- ・ 住宅地及び商業地の平均変動率は、平成 4 年から 29 年連続で下落しているが、昨年と比べると下落幅が拡大しているものの、2～3 年前と同程度の下落幅を示しており、リーマンショックや東日本大震災の影響による地価下落と比べると、わずかな下落幅に留まっている。
- ・ 工業地の平均変動率は、平成 28 年から 5 年連続で上昇しているが、昨年と比べると上昇幅が縮小しているものの、4 年前と同程度の上昇幅を示している。
- ・ 調査結果全体としては、これまで続いてきた地価の緩やかな回復傾向に変化が見られ、やや弱含みとなっているが、新型コロナの地価に与える影響については、今後も注視が必要である。

# 令和2年茨城県地価調査結果の概要について（目次）

## I 令和2年茨城県地価調査結果の概要

|   |                                   |    |
|---|-----------------------------------|----|
| 1 | 基準地（調査地点）数                        | 1  |
| 2 | 令和2年茨城県地価調査結果の概要                  | 2  |
|   | （1）県全体の地価動向                       | 2  |
|   | 【図表1】用途別の平均変動率の推移                 |    |
|   | 【図表2】用途別の平均変動率及び平均価格の推移           |    |
|   | ○ 県全体の用途別の地価動向の概要                 | 3  |
|   | ○ 県全体の用途別の地価動向の要因                 | 3  |
|   | （2）基準地（調査地点）別の地価動向                | 4  |
|   | ア 地価上昇・横ばい・下落地点数，割合等              | 4  |
|   | 【図表3】継続基準地における地価上昇・横ばい・下落の地点数及び割合 |    |
|   | 【図表4】市町村別・用途別上昇地点数                |    |
|   | 【図表5】市町村別・用途別横ばい地点数               |    |
|   | 【図表6】用途別下落地点数                     |    |
|   | イ 地価の上昇が見られた地点                    | 6  |
|   | 【図表7】地価の上昇が見られた地点（住宅地）            |    |
|   | 【図表8】地価の上昇が見られた地点（商業地）            |    |
|   | 【図表9】地価の上昇が見られた地点（工業地）            |    |
|   | ウ 地価の下落幅が大きい地点                    | 12 |
|   | 【図表10】地価の下落幅が大きい地点（住宅地）           |    |
|   | 【図表11】地価の下落幅が大きい地点（商業地）           |    |
|   | 【図表12】地価の下落幅が大きい地点（工業地）           |    |
|   | エ 地価上位の地点                         | 15 |
|   | 【図表13】地価上位の地点（住宅地）                |    |
|   | 【図表14】地価上位の地点（商業地）                |    |
|   | 【図表15】地価上位の地点（工業地）                |    |

## II 市町村別データ等

|     |                      |    |
|-----|----------------------|----|
| 第1表 | 市町村別・用途別の基準地数        | 18 |
| 第2表 | 市町村別・用途別の平均変動率及び平均価格 | 19 |
| 第3表 | 地価公示及び地価調査の平均変動率の推移  | 21 |

# I 令和2年茨城県地価調査結果の概要

## 地価調査制度

都道府県が、国土利用計画法施行令第9条第1項の規定に基づき、毎年7月1日を基準日として、県内全域における基準地（調査地点）の単位面積当たりの標準価格を判定し、同条第5項の規定により公表する制度である。

同制度は、適正な地価の形成を図ることを目的としており、公表された価格は、一般土地取引価格の指標となるほか、公共用地取得価格及び国土利用計画法に基づく土地取引規制に係る基準価格等の算定基礎として活用されている。

## 1 基準地（調査地点）数

県全体の基準地数は、昨年と同じ540地点であり、用途別の内訳は、下表のとおりである（各市町村の用途別の基準地数は、本資料18ページの第1表を参照）。

なお、540地点のうち、昨年調査からの継続は537地点、選定替（変更）は3地点となっている。

### 【用途別基準地数】

（単位：地点）

| 用途       | 住宅地 | 市街化区域等     |             | 宅地<br>見込地 | 商業地 | 工業地 | 林地 | 合計  |
|----------|-----|------------|-------------|-----------|-----|-----|----|-----|
|          |     | 市街化<br>区域等 | 市街化<br>調整区域 |           |     |     |    |     |
| 令和2年調査地点 | 398 | 333        | 65          | 5         | 95  | 37  | 5  | 540 |
| うち継続地点   | 395 | 331        | 64          | 5         | 95  | 37  | 5  | 537 |
| うち新規地点   |     |            |             |           |     |     |    |     |
| うち選定替地点  | 3   | 2          | 1           |           |     |     |    | 3   |
| うち廃止地点   |     |            |             |           |     |     |    |     |
| 令和元年調査地点 | 398 | 333        | 65          | 5         | 95  | 37  | 5  | 540 |

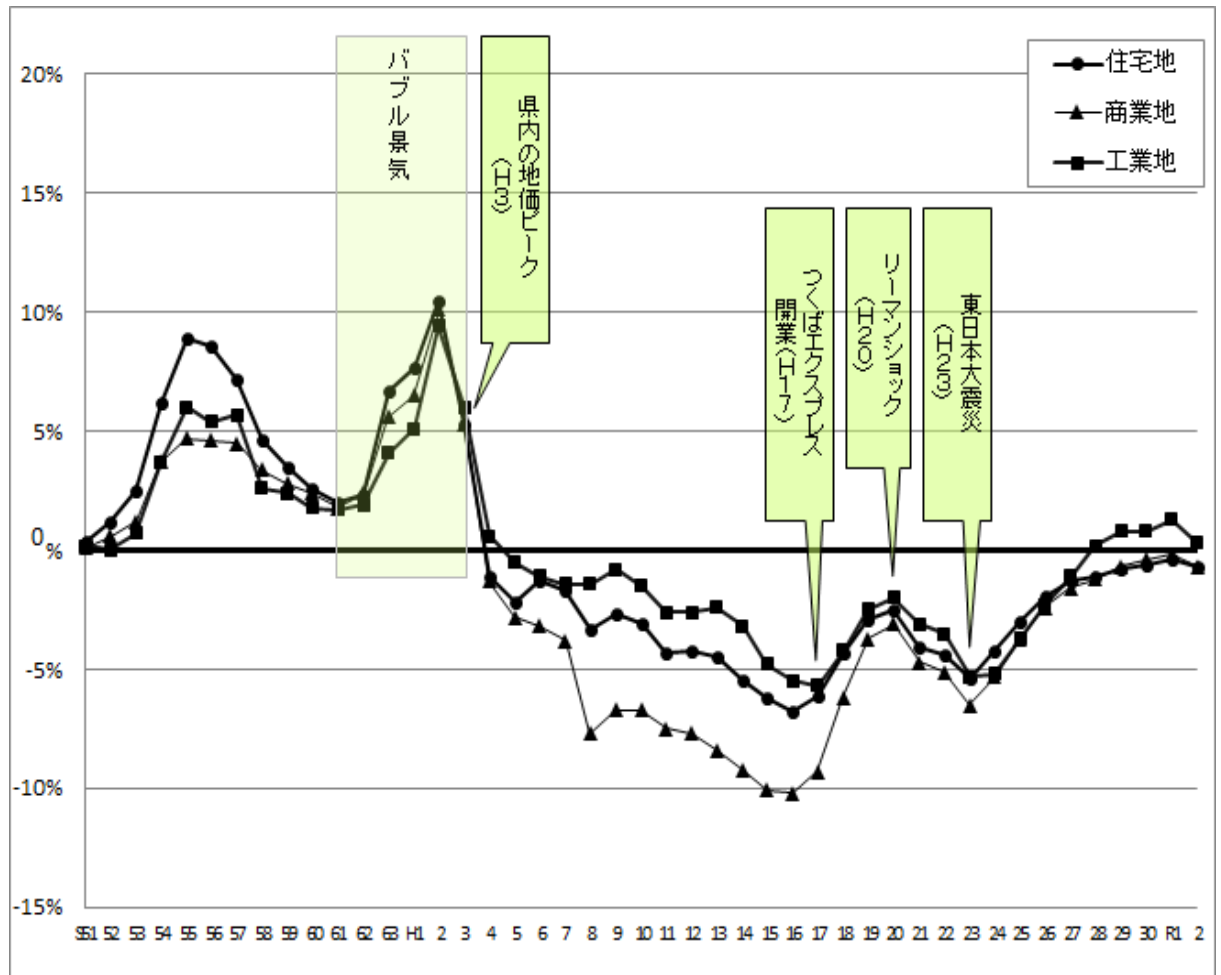
（注） 「市街化区域等(333地点)」とは、「市街化区域(277地点)」のほか「非線引きの都市計画区域(45地点)」及び「都市計画区域外(11地点)」を含めた区域である。

## 2 令和2年茨城県地価調査結果の概要

### (1) 県全体の地価動向

用途別の平均変動率の推移は、次の【図表1】のとおりであり、用途別の平均変動率及び平均価格の推移は、次ページ【図表2】のとおりである（各市町村別の一覧表は、本資料19・20ページの第2表を参照）。

【図表1】用途別の平均変動率の推移



- (注1) 「平均変動率」とは、用途ごとの継続基準地の対前年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（小数点第2位を四捨五入）。
- (注2) 「平均価格」とは、用途ごとの全ての基準地の価格の合計を当該用途の基準地数で除して求めたものである（10の位を四捨五入）。
- (注3) この表は、地価調査が始まった昭和50年の翌年である昭和51年以降の用途別の平均変動率の推移を表したものである。

【図表2】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／10アール)

|       | 用途別             |                 |                 |                 |                 |               | 全用途<br>(注1)     | 林地               |
|-------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|---------------|-----------------|------------------|
|       | 住宅地             | 市街化<br>区域等      | 市街化<br>調整区域     | 宅地<br>見込地       | 商業地             | 工業地           |                 |                  |
| 令和2年  | ▲ 0.7<br>32,400 | ▲ 0.6<br>36,200 | ▲ 1.1<br>12,900 | ▲ 1.6<br>11,300 | ▲ 0.7<br>65,100 | 0.3<br>20,500 | ▲ 0.7<br>37,200 | ▲ 1.3<br>473,600 |
| 令和元年  | ▲ 0.4<br>32,500 | ▲ 0.3<br>36,300 | ▲ 1.0<br>13,100 | ▲ 1.3<br>11,400 | ▲ 0.2<br>65,300 | 1.3<br>20,400 | ▲ 0.3<br>37,300 | ▲ 1.3<br>479,600 |
| 平成30年 | ▲ 0.6<br>32,600 | ▲ 0.5<br>36,300 | ▲ 1.1<br>13,200 | ▲ 1.8<br>11,600 | ▲ 0.4<br>64,400 | 0.8<br>20,000 | ▲ 0.5<br>37,100 | ▲ 1.7<br>482,000 |
| 平成29年 | ▲ 0.8<br>32,400 | ▲ 0.7<br>36,000 | ▲ 1.2<br>13,400 | ▲ 2.2<br>11,800 | ▲ 0.7<br>64,300 | 0.8<br>18,500 | ▲ 0.7<br>37,200 | ▲ 3.3<br>484,900 |
| 平成28年 | ▲ 1.1<br>32,500 | ▲ 1.0<br>36,200 | ▲ 1.5<br>13,600 | ▲ 2.7<br>11,800 | ▲ 1.2<br>64,600 | 0.2<br>18,200 | ▲ 1.0<br>37,400 | ▲ 2.6<br>474,200 |

(注1) 全用途の平均変動率及び平均価格に、林地は含まない。

(注2) 平均変動率の下線(例▲0.4)は、昨年と比べて下落幅が縮小するか、上昇幅が拡大したことを示す。

(注3) 前年比で平均変動率が下落しているにも関わらず、平均価格が上昇又は横ばいであるなど、平均変動率の動向と平均価格の動向とが連動していないのは、新規・選定替(変更)地点の価格が昨年の地点の価格を上回っていること、平均変動率及び平均価格の算出方法の違い、端数処理による。

### ○ 県全体の用途別の地価動向の概要 (表紙の枠内文章を再掲)

- 住宅地及び商業地の平均変動率は、平成4年から29年連続で下落しているが、昨年と比べると下落幅が拡大しているものの、2～3年前と同程度の下落幅を示しており、リーマンショックや東日本大震災の影響による地価下落と比べると、わずかな下落幅に留まっている。
- 工業地の平均変動率は、平成28年から5年連続で上昇しているが、昨年と比べると上昇幅が縮小しているものの、4年前と同程度の上昇幅を示している。
- 調査結果全体としては、これまで続いてきた地価の緩やかな回復傾向に変化が見られ、やや弱含みとなっているが、新型コロナの地価に与える影響については、今後も注視が必要である。

### ○ 県全体の用途別の地価動向の要因

- 住宅地及び商業地の下落が継続している主な要因は、新型コロナの感染拡大前は、緩やかな景気回復が継続する中、緩和的な金融環境や雇用・経済対策により、土地需要の高まりが見られたが、新型コロナの感染拡大後は、景気の悪化や先行きの不透明感により、需要者の様子見など取引の停滞が広がるとともに、ホテルや店舗を中心に収益性低下への懸念から、土地需要の減退が見られることによる。
- 工業地の上昇が継続している主な要因は、新型コロナの感染拡大後は、景気の悪化や先行きの不透明感により、企業が新たな用地取得や設備投資に慎重になっていることから、地価の上昇傾向が鈍化したものの、首都圏中央連絡自動車道(以下「圏央道」という。)沿線で引き続き流通業務用地の需要が高まっていることによる。
- 住宅地及び商業地が2～3年前と同程度の下落幅に留まり、工業地が4年前と同程度の上昇幅を示している主な要因は、リーマンショックによる資金調達環境の急激な悪化や、東日本大震災による災害リスクの高い土地の急激な需要減退と比べると、新型コロナが地価に直接的に与える影響はそれほど大きくないことによる。

## (2) 基準地（調査地点）別の地価動向

### ア 地価上昇・横ばい・下落地点数，割合等

【図表 3】 継続基準地における地価上昇・横ばい・下落の地点数及び割合 (単位：地点)

|         | 継続基準地<br>地点数 | 上 昇<br>地点数 | 横 ば い<br>地点数 | 下 落<br>地点数 |
|---------|--------------|------------|--------------|------------|
| 令和 2 年  | 537          | 56 (10%)   | 108 (20%)    | 373 (70%)  |
| 令和元年    | 537          | 81 (15%)   | 144 (27%)    | 312 (58%)  |
| 平成 30 年 | 498          | 41 ( 8%)   | 129 (26%)    | 328 (66%)  |
| 平成 29 年 | 492          | 33 ( 7%)   | 103 (21%)    | 356 (72%)  |
| 平成 28 年 | 496          | 28 ( 6%)   | 75 (15%)     | 393 (79%)  |

市町村別・用途別上昇地点数は下表のとおりで，上昇地点を有する市町村は，昨年の 18 市町から 14 市町へ減少した。

【図表 4】 市町村別・用途別上昇地点数 (単位：地点)

|         | 合計            | 住宅地           | 商業地         | 工業地          |
|---------|---------------|---------------|-------------|--------------|
| つくば市    | 13 (16) / 46  | 7 (10) / 36   | 4 (4) / 7   | 2 (2) / 2    |
| ひたちなか市  | 6 (10) / 30   | 6 (9) / 23    | 0 (1) / 6   | 0 (0) / 1    |
| 鹿嶋市     | 6 (7) / 16    | 6 (6) / 12    | 0 (1) / 2   | 0 (0) / 2    |
| 土浦市     | 5 (6) / 34    | 3 (4) / 24    | 0 (0) / 8   | 2 (2) / 2    |
| 守谷市     | 5 (5) / 11    | 3 (3) / 7     | 1 (1) / 3   | 1 (1) / 1    |
| 神栖市     | 5 (3) / 18    | 5 (3) / 13    | 0 (0) / 3   | 0 (0) / 2    |
| つくばみらい市 | 4 (7) / 14    | 3 (4) / 10    | 0 (2) / 3   | 1 (1) / 1    |
| 古河市     | 2 (6) / 23    | 1 (4) / 16    | 0 (0) / 4   | 1 (2) / 2    |
| 牛久市     | 2 (4) / 12    | 1 (3) / 9     | 0 (0) / 2   | 1 (1) / 1    |
| 龍ヶ崎市    | 2 (3) / 17    | 0 (1) / 12    | 0 (0) / 2   | 2 (2) / 2    |
| 常総市     | 2 (3) / 14    | 1 (1) / 7     | 0 (1) / 3   | 1 (1) / 2    |
| 五霞町     | 2 (2) / 5     | 0 (0) / 3     | - (-) / -   | 2 (2) / 2    |
| 阿見町     | 1 (2) / 8     | 0 (1) / 5     | 0 (0) / 2   | 1 (1) / 1    |
| 稲敷市     | 1 (1) / 11    | 0 (0) / 8     | 0 (0) / 1   | 1 (1) / 2    |
| 坂東市     | 0 (2) / 10    | 0 (0) / 6     | 0 (0) / 2   | 0 (2) / 2    |
| 境町      | 0 (2) / 6     | 0 (0) / 3     | 0 (0) / 1   | 0 (2) / 2    |
| 結城市     | 0 (1) / 7     | 0 (1) / 6     | 0 (0) / 1   | - (-) / -    |
| 石岡市     | 0 (1) / 12    | 0 (1) / 11    | 0 (0) / 1   | - (-) / -    |
| 合計      | 56 (81) / 537 | 36 (51) / 395 | 5 (10) / 95 | 15 (20) / 37 |

(注 1) ( ) 内は，昨年の上昇地点数。 / は，継続地点数。

(注 2) 「-」表示は，当該用途の地点がないことを示す。

市町村別・用途別横ばい地点数は下表のとおりで，横ばい地点を有する市町村は，昨年の 28 市町村から 26 市町へ減少した。

【図表5】市町村別・用途別横ばい地点数

(単位：地点)

|         | 合計              | 住宅地           | 商業地          | 工業地         |
|---------|-----------------|---------------|--------------|-------------|
| 古河市     | 14 (12) / 23    | 12 (9) / 16   | 1 (3) / 4    | 1 (0) / 2   |
| ひたちなか市  | 12 (13) / 30    | 11 (9) / 23   | 2 (4) / 6    | 0 (0) / 1   |
| 水戸市     | 10 (19) / 51    | 7 (12) / 36   | 3 (7) / 14   | - (-) / -   |
| つくば市    | 10 (9) / 46     | 7 (7) / 36    | 3 (2) / 7    | 0 (0) / 2   |
| 土浦市     | 9 (21) / 34     | 7 (13) / 24   | 2 (8) / 8    | 0 (0) / 2   |
| 龍ヶ崎市    | 7 (11) / 17     | 5 (9) / 12    | 1 (1) / 2    | 0 (0) / 2   |
| 筑西市     | 6 (8) / 19      | 5 (6) / 14    | 0 (0) / 3    | 1 (2) / 2   |
| 境町      | 5 (3) / 6       | 3 (3) / 3     | 0 (0) / 1    | 2 (0) / 2   |
| 神栖市     | 4 (6) / 18      | 3 (5) / 13    | 1 (1) / 3    | 0 (0) / 2   |
| 牛久市     | 4 (3) / 12      | 3 (2) / 9     | 1 (1) / 2    | 0 (0) / 1   |
| 常総市     | 3 (2) / 14      | 1 (1) / 7     | 1 (0) / 3    | 1 (1) / 2   |
| つくばみらい市 | 3 (1) / 14      | 1 (0) / 10    | 2 (1) / 3    | 0 (0) / 1   |
| 阿見町     | 2 (5) / 8       | 2 (3) / 5     | 0 (2) / 2    | 0 (0) / 1   |
| 石岡市     | 2 (4) / 12      | 2 (4) / 11    | 0 (0) / 1    | - (-) / -   |
| 八千代町    | 2 (3) / 5       | 1 (2) / 3     | 0 (0) / 1    | 1 (1) / 1   |
| 下妻市     | 2 (3) / 8       | 0 (1) / 5     | 0 (0) / 1    | 2 (2) / 2   |
| 那珂市     | 2 (2) / 8       | 2 (2) / 7     | 0 (0) / 1    | - (-) / -   |
| かすみがうら市 | 2 (2) / 7       | 2 (2) / 6     | 0 (0) / 1    | - (-) / -   |
| 坂東市     | 2 (2) / 10      | 0 (2) / 6     | 0 (0) / 2    | 2 (0) / 2   |
| 守谷市     | 1 (3) / 11      | 0 (1) / 7     | 1 (2) / 3    | 0 (0) / 1   |
| 鹿嶋市     | 1 (2) / 16      | 1 (1) / 12    | 0 (1) / 2    | 0 (0) / 2   |
| 桜川市     | 1 (1) / 8       | 1 (1) / 6     | 0 (0) / 2    | - (-) / -   |
| 結城市     | 1 (1) / 7       | 1 (0) / 6     | 0 (1) / 1    | - (-) / -   |
| 鉾田市     | 1 (1) / 6       | 0 (0) / 5     | 1 (1) / 1    | - (-) / -   |
| 笠間市     | 1 (1) / 11      | 0 (0) / 8     | 0 (0) / 2    | 1 (1) / 1   |
| 稲敷市     | 1 (1) / 11      | 0 (0) / 8     | 0 (0) / 1    | 1 (1) / 2   |
| 東海村     | 0 (4) / 5       | 0 (3) / 4     | 0 (1) / 1    | - (-) / -   |
| 日立市     | 0 (1) / 37      | 0 (1) / 27    | 0 (0) / 7    | 0 (0) / 2   |
| 合計      | 108 (144) / 537 | 77 (99) / 395 | 19 (36) / 95 | 12 (8) / 37 |

(注1) ( )内は、昨年の横ばい地点数。 / は、継続地点数。

(注2) 「-」表示は、当該用途の地点がないことを示す。

用途別下落地点数は、下表のとおりである。

【図表6】用途別下落地点数

(単位：地点)

| 合計              | 住宅地             | 宅地見込地     | 商業地          | 工業地          | 林地        |
|-----------------|-----------------|-----------|--------------|--------------|-----------|
| 374 (328) / 537 | 282 (262) / 395 | 5 (5) / 5 | 71 (47) / 95 | 10 (10) / 37 | 5 (4) / 5 |

(注) ( )内は、昨年の下落地点数。 / は、継続地点数。

## イ 地価の上昇が見られた地点

【図表 7】地価の上昇が見られた地点（住宅地）

（単位：％，円／㎡）

| 順位 | 対前年<br>変動率 | 基準地の所在及び地番<br>「」内は住居表示<br>( )内は土地区画整理事業の工区名等 | 基準地番号                              | 標準価格          |         | 交通施設との接近の状況 |                                       |
|----|------------|--|------------------------------------|---------------|---------|-------------|---------------------------------------|
|    |            |  |                                    | 令和2年          | 令和元年    |             |                                       |
| 1  | (11)       | 2.3  | 神栖市神栖2丁目1219番157<br>「神栖2-14-24」    | 神栖<br>-4      | 22,500  | 22,000      | 小見川 8km<br>(バス停「鹿島セントラルホテル」 1.1km)    |
| 2  | (12)       | 1.8  | 神栖市大野原4丁目486番4<br>「大野原4-3-14」      | 神栖<br>-6      | 23,200  | 22,800      | 小見川 7.4km<br>(バス停「鹿島セントラルホテル」 750m)   |
| 3  | (4)        | 1.4  | 鹿嶋市大字宮中字新町附2038番50                 | 鹿嶋<br>-3      | 29,300  | 28,900      | 鹿島神宮 3km                              |
| 4  | (5)        | 1.4  | 鹿嶋市鉢形台1丁目6番8                       | 鹿嶋<br>-6      | 29,600  | 29,200      | 鹿島神宮 3km                              |
| 5  | (8)        | 1.2  | 土浦市千束町1280番18<br>「千束町2-15」         | 土浦<br>-20     | 49,400  | 48,800      | 土浦 1.5km                              |
| 5  | (3)        | 1.2  | 鹿嶋市大字宮津台181番55                     | 鹿嶋<br>-8      | 24,700  | 24,400      | 鹿島神宮 3.5km                            |
| 7  | (39)       | 1.1  | 神栖市大野原中央3丁目3845番7<br>「大野原中央3-3-28」 | 神栖<br>-9      | 17,600  | 17,400      | 小見川 6.8km<br>(バス停「鹿島セントラルホテル」 1.6km)  |
| 8  | (6)        | 1.1  | 鹿嶋市厨4丁目10番14                       | 鹿嶋<br>-10     | 26,600  | 26,300      | 鹿島神宮 700m                             |
| 9  | (19)       | 1.1  | 常総市内守谷町きぬの里2丁目16番5                 | 常総<br>-7      | 35,900  | 35,500      | 小絹 1.7km                              |
| 10 | (1)        | 1.1  | つくばみらい市紫峰ヶ丘2丁目14番6                 | つくばみらい<br>-9  | 63,700  | 63,000      | みらい平 1km                              |
| 11 | (9)        | 1.1  | 鹿嶋市神野1丁目1番5<br>「神野1-1-5」           | 鹿嶋<br>-1      | 27,500  | 27,200      | 鹿島神宮 1.1km                            |
| 12 | (7)        | 1.1  | 鹿嶋市旭ヶ丘1丁目4番8                       | 鹿嶋<br>-7      | 28,100  | 27,800      | 鹿島神宮 3.9km                            |
| 13 | (2)        | 1.0  | つくばみらい市富士見ヶ丘4丁目24番20               | つくばみらい<br>-10 | 59,600  | 59,000      | みらい平 1.8km                            |
| 14 | (28)       | 1.0  | つくば市研究学園2丁目6番8                     | つくば<br>-23    | 105,000 | 104,000     | 研究学園 1km                              |
| 15 | (29)       | 0.9  | 守谷市けやき台5丁目13番7                     | 守谷<br>-1      | 107,000 | 106,000     | 南守谷 1km                               |
| 16 | (10)       | 0.9  | つくば市研究学園4丁目13番7                    | つくば<br>-18    | 110,000 | 109,000     | 研究学園 1km                              |
| 17 | (31)       | 0.9  | つくば市春日2丁目15番5                      | つくば<br>-8     | 113,000 | 112,000     | つくば 1.2km                             |
| 18 | (17)       | 0.7  | つくば市吾妻3丁目8番7                       | つくば<br>-3     | 137,000 | 136,000     | つくば 900m                              |
| 19 | (35)       | 0.7  | つくば市東新井33番18                       | つくば<br>-5     | 146,000 | 145,000     | つくば 1.1km                             |
| 20 | (15)       | 0.7  | つくばみらい市陽光台4丁目28番2                  | つくばみらい<br>-1  | 91,000  | 90,400      | みらい平 470m                             |
| 21 | -          | 0.6  | 神栖市堀割2丁目55番136<br>「堀割2-14-26」      | 神栖<br>-2      | 15,500  | 15,400      | 鹿島神宮 6.1km<br>(バス停「鹿島セントラルホテル」 3.5km) |
| 22 | (20)       | 0.6  | 守谷市中央2丁目13番16                      | 守谷<br>-4      | 159,000 | 158,000     | 守谷 350m                               |
| 23 | -          | 0.6  | 神栖市深芝字権現659番4外                     | 神栖<br>-1      | 17,300  | 17,200      | 鹿島神宮 7.8km<br>(バス停「鹿島セントラルホテル」 2.7km) |
| 24 | (13)       | 0.6  | つくば市吾妻1丁目16番24                     | つくば<br>-27    | 176,000 | 175,000     | つくば 700m                              |
| 25 | (23)       | 0.6  | つくば市学園の森2丁目29番3                    | つくば<br>-35    | 88,500  | 88,000      | 研究学園 2.3km                            |
| 26 | (16)       | 0.5  | ひたちなか市高場4丁目6番7                     | ひたちなか<br>-13  | 39,300  | 39,100      | 佐和 700m                               |
| 27 | (34)       | 0.5  | 守谷市本町字城内902番9外                     | 守谷<br>-6      | 79,000  | 78,600      | 守谷 1.5km                              |
| 28 | (18)       | 0.5  | 土浦市生田町1537番9<br>「生田町9-16」          | 土浦<br>-11     | 42,300  | 42,100      | 土浦 1.8km                              |
| 29 | (25)       | 0.4  | 古河市上辺見字一丁目2657番2                   | 古河<br>-11     | 46,000  | 45,800      | 古河 2.7km                              |
| 30 | (22)       | 0.3  | ひたちなか市東石川3丁目6番15<br>「東石川3-6-8」     | ひたちなか<br>-17  | 57,900  | 57,700      | 勝田 1.2km                              |



| 順位 | 対前年<br>変動率 | 基準地の所在及び地番<br>「」内は住居表示<br>( )内は土地区画整理事業の工区名等 | 基準地番号                              | 標準価格         |        | 交通施設との接近の状況 |              |
|----|------------|--|------------------------------------|--------------|--------|-------------|--------------|
|    |            |  |                                    | 令和2年         | 令和元年   |             |              |
| 31 | (37)       | 0.3  | ひたちなか市大字高野字栗河野212番133              | ひたちなか<br>-1  | 31,800 | 31,700      | 佐和 1.3km     |
| 32 | (33)       | 0.3  | ひたちなか市大字中根字深谷津3322番8<br>(東部第一7街区4) | ひたちなか<br>-18 | 38,700 | 38,600      | 勝田 3.1km     |
| 33 | (14)       | 0.3  | 牛久市ひたち野西2丁目24番16                   | 牛久<br>-6     | 79,700 | 79,500      | ひたち野うしく 420m |
| 34 | (24)       | 0.2  | ひたちなか市大成町32番14<br>「大成町32-14」       | ひたちなか<br>-11 | 45,600 | 45,500      | 勝田 1.8km     |
| 35 | (27)       | 0.2  | ひたちなか市東大島4丁目4番2外<br>「東大島4-4-2」     | ひたちなか<br>-7  | 47,800 | 47,700      | 勝田 1.3km     |
| 36 | (41)       | 0.2  | 土浦市中央1丁目6番26<br>「中央1-15-4」         | 土浦<br>-10    | 48,800 | 48,700      | 土浦 1.2km     |

(注1) 順位の右欄の( )は昨年順位。「-」表示は、昨年は上昇地点でなかったことを示す。

(注2) 同じ変動率での順位の上下は、小数点第2位以下の四捨五入前の数値による。

## <地価動向>

- ① 神栖市の上昇地点は、国道124号背後の市街地中心部の住宅地域に位置している。幹線道路沿いにホテル、各種店舗等が集積し、生活利便性に優れていることや、神栖市の福祉施策が充実していることに加え、長年にわたる地価下落による底値感から、土地需要が高まっている地域が拡大している。
- ② 鹿嶋市の上昇地点は、市街地中心部の区画整然とした高台の住宅地域に位置している。各種店舗、小学校等に近く、住環境に優れていることに加え、東日本大震災後、液状化等の被害のなかった高台地域の選好性が高まっていたが、供給が不足していることから、引き続き土地需要が高まっている。
- ③ 土浦市の上昇地点は、JR常磐線の土浦駅から概ね徒歩圏内の市街地中心部に位置している。旧来からの市街地として根強い人気を誇るとともに、同一需給圏として競合するつくば市、牛久市、取手市等に対する割安感と相まって、土地需要が高まっている。
- ④ 常総市の上昇地点は、市南部の内守谷地区の区画整然とした常総ニュータウンの住宅地域に位置している。守谷市に隣接しており、つくばエクスプレス(以下「TX」という。)の守谷駅や常磐自動車道(以下「常磐道」という。)の谷和原ICに近接しているため交通利便性が良いことから、土地需要が高まっている。
- ⑤ つくばみらい市の上昇地点は、TXのみらい平駅から概ね徒歩圏内の住宅地域に位置している。都心方面への通勤利便性が良いことに加え、各種店舗、小学校等に近く、住環境に優れていることから、県内外からの土地需要が高まっている。
- ⑥ つくば市の上昇地点は、TXのつくば駅及び研究学園駅から概ね徒歩圏内の研究学園都市中心部に位置している。都心方面への通勤利便性が良いことに加え、大規模商業施設、各種店舗、小学校等に近く、住環境に優れていることから、県内外からの土地需要が高まっている。
- ⑦ 守谷市の上昇地点は、TXの守谷駅から徒歩圏内の住宅地域に位置している。駅周辺の土地供給が極端に少ないことに加え、都心方面への通勤利便性が良いことや、各種店舗、小学校等に近く、住環境に優れていることから、県内外からの土地需要が高まっている。
- ⑧ ひたちなか市の上昇地点は、JR常磐線の佐和駅及び勝田駅から概ね徒歩圏内の住宅地域とその周辺の住宅地域に位置している。佐和駅から徒歩圏内の住宅地域は、各種店舗、小学校等に近く、住環境に優れていることに加え、勝田駅から徒歩圏内の住宅地よりも価格水準が安価であることから、土地需要が高まっている。

また、勝田駅から徒歩圏内の住宅地域は、都心方面への交通利便性が良いことや、市街地中心部の各種店舗等に近く、住環境に優れていることに加え、隣接する水戸市の住宅地よりも価格水準が安価であることから、土地需要が高まり、地価が上昇に転じている。

- ⑨ 古河市の上昇地点は、JR宇都宮線の古河駅周辺の総和地区の住宅地域に位置している。都心方面への通勤利便性が良いことに加え、宇都宮線沿線で同一需給圏として競合する埼玉県久喜市に対する割安感と相まって、土地需要が高まっている。
- ⑩ 牛久市の上昇地点は、JR常磐線のひたち野うしく駅から徒歩圏内の住宅地域に位置している。都心方面への通勤利便性が良いことに加え、各種店舗、小学校等に近く、住環境に優れていることから、土地需要が高まっている。

【図表 8】地価の上昇が見られた地点（商業地）

（単位：％，円／㎡）

| 順位 | 対前年<br>変動率 | 基準地の所在及び地番<br>「 」内は住居表示 | 基準地番号                            | 標準価格       |         | 交通施設との接近の状況 |             |
|----|------------|-------------------------|----------------------------------|------------|---------|-------------|-------------|
|    |            |                         |                                  | 令和2年       | 令和元年    |             |             |
| 1  | -          | 3.6                     | つくば市研究学園5丁目12番4外<br>「研究学園5-12-4」 | つくば<br>5-3 | 232,000 | 224,000     | 研究学園 駅前広場接面 |
| 2  | (1)        | 2.6                     | 守谷市中央1丁目23番9                     | 守谷<br>5-3  | 199,000 | 194,000     | 守谷 130m     |
| 3  | (3)        | 2.0                     | つくば市研究学園1丁目2番3外                  | つくば<br>5-7 | 152,000 | 149,000     | 研究学園 850m   |
| 4  | (2)        | 1.7                     | つくば市吾妻1丁目14番2外                   | つくば<br>5-2 | 243,000 | 239,000     | つくば 300m    |
| 5  | (4)        | 1.2                     | つくば市東新井24番3外                     | つくば<br>5-5 | 171,000 | 169,000     | つくば 700m    |

(注) 順位の右欄の( )は昨年順位。「-」表示は、昨年は上昇地点でなかったことを示す。

### <地価動向>

① つくば市の上昇地点は、TXのつくば駅及び研究学園駅から徒歩圏内の商業地域に位置している。つくば駅から徒歩圏内の商業地域は、西武筑波店及びイオンつくば駅前店の跡地で商業施設及び大型マンションの開発が計画されていることや、周辺でも大型マンションの完売や販売開始など背後住宅地の人口が増加しており、繁華性及び集客力の向上が見込めることに加え、堅調な住宅需要を背景に立地条件に優れた希少性が高い商業地をマンション用地として利用する動きがあり、土地需要の高まりが続いている。

また、研究学園駅から徒歩圏内の商業地域は、駅徒歩圏における宅地分譲が進展し、背後住宅地の人口が増加していることに加え、新規店舗の立地が見られ、繁華性及び集客力が向上していることから、土地需要が高まっている。

② 守谷市の上昇地点は、TXの守谷駅西口近接の商業地域に位置している。駅周辺の土地供給が極端に少ないことに加え、駅徒歩圏における住宅地需要が旺盛で、背後住宅地の人口増加に伴い、集客力が向上していることから、土地需要が高まっている。

【図表 9】地価の上昇が見られた地点（工業地）

（単位：％，円／㎡）

| 順位 | 対前年<br>変動率 | 基準地の所在及び地番 | 基準地番号                 | 標準価格          |        | 交通施設との接近の状況 |                |
|----|------------|------------|-----------------------|---------------|--------|-------------|----------------|
|    |            |            |                       | 令和2年          | 令和元年   |             |                |
| 1  | (2)        | 2.7        | 猿島郡五霞町大字元栗橋字観音下403番8外 | 五霞<br>9-2     | 38,000 | 37,000      | 圏央道五霞IC 5.5km  |
| 2  | (1)        | 2.6        | 猿島郡五霞町大字江川字沖ノ内2585番1外 | 五霞<br>9-1     | 39,300 | 38,300      | 圏央道五霞IC 1.6km  |
| 3  | (6)        | 2.5        | 龍ヶ崎市向陽台3丁目4番1外        | 龍ヶ崎<br>9-1    | 20,500 | 20,000      | 竜ヶ崎 8.7km      |
| 4  | (8)        | 2.4        | 牛久市桂町2200番2           | 牛久<br>9-1     | 21,200 | 20,700      | 圏央道阿見東IC 2.6km |
| 5  | (4)        | 2.4        | 守谷市百合ヶ丘1丁目字並木2399番1外  | 守谷<br>9-1     | 43,500 | 42,500      | 常磐道谷和原IC 2.2km |
| 6  | (9)        | 2.3        | 龍ヶ崎市白羽4丁目5番5外         | 龍ヶ崎<br>9-2    | 22,200 | 21,700      | 竜ヶ崎 5.4km      |
| 7  | (5)        | 1.9        | 稲敷郡阿見町大字吉原字鎌田3262番14外 | 阿見<br>9-1     | 21,500 | 21,100      | 圏央道阿見東IC 2.7km |
| 8  | (7)        | 1.7        | つくばみらい市絹の台4丁目2番2      | つくばみらい<br>9-1 | 47,400 | 46,600      | 常磐道谷和原IC 1km   |
| 9  | (3)        | 1.0        | 古河市北利根2番              | 古河<br>9-2     | 29,400 | 29,100      | 古河 8.5km       |
| 10 | (10)       | 1.0        | 常総市坂手町字馬頭5655番8       | 常総<br>9-2     | 19,800 | 19,600      | 常磐道谷和原IC 6.9km |
| 11 | (10)       | 0.8        | つくば市東光台5丁目2番3外        | つくば<br>9-1    | 24,700 | 24,500      | 圏央道つくば中央IC 4km |
| 12 | (15)       | 0.8        | 稲敷市釜井字立切1731番         | 稲敷<br>9-2     | 12,700 | 12,600      | 下総神崎 7.6km     |
| 13 | (17)       | 0.6        | 土浦市紫ヶ丘5番1             | 土浦<br>9-2     | 17,300 | 17,200      | 常磐道土浦北IC 3.2km |
| 14 | (16)       | 0.5        | つくば市緑ヶ原1丁目1番1         | つくば<br>9-2    | 19,100 | 19,000      | 圏央道常総IC 7.3km  |
| 15 | (19)       | 0.5        | 土浦市東中貫町2番5            | 土浦<br>9-1     | 20,500 | 20,400      | 常磐道土浦北IC 4.2km |

(注1) 順位の右欄の( )は昨年順位。

(注2) 同じ変動率での順位の上下は、小数点第2位以下の四捨五入前の数値による。

### ＜地価動向＞

- ① 五霞町の上昇地点は、埼玉県境に近い、国道新4号沿いの工業団地に位置し、圏央道五霞ICにも近接している。圏央道の県内全線開通や国道新4号の4車線化による都心方面を含めた広域的な交通ネットワークの急激な進展に伴い、流通業務用地の需要が高まっていることに加え、隣接する埼玉県幸手市に対する割安感と相まって、土地需要が高まっている。
- ② 龍ヶ崎市の上昇地点は、圏央道阿見東ICに近接し、工場や倉庫等が集積する工業団地に位置している。圏央道の県内全線開通による交通利便性の向上に伴い、需要が高まっているが、供給が不足しているため、工場や倉庫等が立地可能となる用地を創出するために工業団地拡張事業が行われるなど、土地需要が高まっている。
- ③ 牛久市の上昇地点は、圏央道阿見東ICに近接し、工場や倉庫等が集積する工業団地に位置している。圏央道の県内全線開通による交通利便性の向上に伴い、需要が高まっているが、供給が不足していることに加え、より都心に近い千葉県に対する割安感と相まって、土地需要が高まっている。

- ④ 守谷市の上昇地点は、常磐道谷和原 I C に近接し、工場や倉庫等が集積する工業地域に位置している。東京都心から 40km 圏内という恵まれた立地環境にあることに加え、隣接する千葉県柏市に対する割安感と相まって、土地需要が高まっている。
- ⑤ 阿見町の上昇地点は、圏央道阿見東 I C に近接し、工場や倉庫等が集積する工業団地に位置している。圏央道の県内全線開通による交通利便性の向上に伴い、I C 周辺でのマルチテナント型物流施設の竣工や、近隣の工業団地で分譲中であった画地においても大手企業が立地し、生産工場や物流倉庫が建設され、分譲が完了するなど、土地需要が高まっている。
- ⑥ つくばみらい市の上昇地点は、常磐道谷和原 I C に近接し、研究所や倉庫等が集積する工業地域に位置している。常磐道や圏央道の複数の I C に近接する立地環境にあることから、企業立地を進めるために新たに工業団地開発事業が行われることに加え、近接する千葉県柏市に対する割安感と相まって、土地需要が高まっている。
- ⑦ 古河市の上昇地点は、圏央道境古河 I C に近接し、工場や倉庫等が集積する工業団地に位置している。圏央道の県内全線開通や国道新 4 号の 4 車線化による交通利便性の向上に伴い、需要が高まっているが、供給が不足しているため、工場や倉庫等が立地可能となる用地を創出するために新たに工業団地開発事業が行われるなど、土地需要が高まっている。
- ⑧ 常総市の上昇地点は、常磐道谷和原 I C や圏央道常総 I C に近接し、工場や倉庫等が集積する工業団地に位置している。圏央道の県内全線開通や西幹線道路（鹿小路細野線）の開通による交通利便性の向上に伴い、土地需要が高まっている。
- ⑨ つくば市の上昇地点は、圏央道つくば中央 I C に近接し、研究施設や工場等が集積する工業団地に位置している。圏央道の県内全線開通による交通利便性の向上に伴い、I C 周辺で B T S 型物流施設の竣工や着工が続くなど、土地需要が高まっている。
- ⑩ 稲敷市の上昇地点は、圏央道稲敷東 I C に近接し、工場や倉庫等が集積する工業団地に位置している。圏央道の県内全線開通による交通利便性の向上に伴い、需要が高まっているが、供給が不足しているため、工場や倉庫等が立地可能となる用地を創出するために新たに工業団地開発事業が行われることに加え、圏央道沿線の他の工業地に対する割安感と相まって、土地需要が高まっている。
- ⑪ 土浦市の上昇地点は、常磐道土浦北 I C に近接し、工場や倉庫等が集積する工業団地に位置している。より都心に近い千葉県に対する割安感から、土地需要が高まっている。

## ウ 地価の下落幅が大きい地点

【図表 10】地価の下落幅が大きい地点（住宅地）

（単位：％，円／㎡）

| 順位 | 対前年<br>変動率 | 基準地の所在及び地番<br>「 」内は住居表示 | 基準地番号                          | 標準価格       |        | 交通施設との接近の状況 |            |
|----|------------|-------------------------|--------------------------------|------------|--------|-------------|------------|
|    |            |                         |                                | 令和2年       | 令和元年   |             |            |
| 1  | (2)        | ▲4.3                    | 久慈郡大子町大字袋田字寺前1490番2            | 大子<br>-2   | 8,800  | 9,200       | 袋田 900m    |
| 2  | (1)        | ▲3.5                    | 常陸太田市大中町字宿東1571番               | 常陸太田<br>-5 | 6,140  | 6,360       | 常陸太田 26km  |
| 3  | (5)        | ▲3.1                    | 日立市西成沢町1丁目256番<br>「西成沢町1-26-2」 | 日立<br>-10  | 30,900 | 31,900      | 日立 3.4km   |
| 4  | -          | ▲3.0                    | 久慈郡大子町大字池田字中内675番5             | 大子<br>-1   | 9,600  | 9,900       | 常陸大子 3.1km |
| 5  | -          | ▲2.9                    | 常陸大宮市上檜沢字田尻396番1               | 常陸大宮<br>-6 | 3,350  | 3,450       | 玉川村 12km   |

（注） 順位の右欄の（ ）は昨年順位。「-」表示は、昨年は下落幅上位5地点でなかったことを示す。

### <地価動向>

- ① 大子町の下落地点は、国道118号背後の農地等が介在する住宅地域に位置している。一定の住環境を有するものの、人口減少や高齢化の著しい進行により、土地需要が減退している。
- ② 常陸太田市の下落地点は、国道349号背後の農家住宅や一般住宅が混在する里美地区の住宅地域に位置している。人口減少や高齢化の著しい進行に加え、市街地中心部から離れており交通利便性に劣り、外部需要も見られないことから、土地需要が減退している。
- ③ 日立市の下落地点は、国道6号西側の区画整然とした山側住宅団地に位置している。JR常磐線の日立駅から徒歩圏外であって交通利便性に劣り、高台の傾斜地であって生活利便性に劣ることに加え、居住者の高齢化に伴い利便性の良い市街地中心部の平坦地域へ転出傾向にあり、土地需要が減退している。
- ④ 常陸大宮市の下落地点は、県道沿いに田畑が広がる中に農家住宅等が散在する見和地区の住宅地域に位置している。人口減少や高齢化の著しい進行に加え、市街地中心部から離れており交通利便性に劣り、外部需要も見られないことから、土地需要が減退している。

【図表 11】地価の下落幅が大きい地点（商業地）

（単位：％，円／㎡）

| 順位 | 対前年<br>変動率 | 基準地の所在及び地番<br>「 」内は住居表示 | 基準地番号                             | 標準価格         |         | 交通施設との接近の状況 |            |
|----|------------|-------------------------|-----------------------------------|--------------|---------|-------------|------------|
|    |            |                         |                                   | 令和2年         | 令和元年    |             |            |
| 1  | (4)        | ▲3.5                    | 東茨城郡大洗町磯浜町字大洗下より<br>大貫境まで6881番82外 | 大洗<br>5-1    | 36,000  | 37,300      | 大洗 2.9km   |
| 2  | (1)        | ▲3.0                    | 久慈郡大子町大字池田字森平1587番1               | 大子<br>5-1    | 16,100  | 16,600      | 常陸大子 2.1km |
| 3  | (3)        | ▲2.9                    | 取手市新町2丁目甲537番5<br>「新町2-2-3」       | 取手<br>5-2    | 102,000 | 105,000     | 取手 120m    |
| 4  | (5)        | ▲2.5                    | 稲敷市西代字東田1531番1内                   | 稲敷<br>5-1    | 15,700  | 16,100      | 佐原 3km     |
| 5  | (2)        | ▲2.4                    | ひたちなか市湊本町5260番1<br>「湊本町3-13」      | ひたちなか<br>5-5 | 28,600  | 29,300      | 那珂湊 650m   |

(注) 順位の右欄の( )は昨年順位。

### ＜地価動向＞

- ① 大洗町の下落地点は、大洗磯前神社下の県道沿いにホテル、旅館、土産物屋、飲食店等が建ち並ぶ海岸近くの商業地域に位置している。大洗町が県内で観光客数が最も多いことを背景に一定の繁華性を有しており、地価も比較的安定的に推移してきたが、新型コロナに係る緊急事態宣言で外出自粛の風潮が強まったことに加え、観光施設の休業やイベントの中止が増えていることから、観光客や売上収入が大幅に減少し、収益性が悪化していることから、土地需要が減退している。
- ② 大子町の下落地点は、国道118号沿いの路線商業地域に位置している。各種店舗の集積が見られ、町の中心商業地域を形成しているものの、人口減少や高齢化の著しい進行に伴い、集客力が低下していることから、土地需要が減退している。
- ③ 取手市の下落地点は、JR常磐線の取手駅前の商業地域に位置している。人口減少や高齢化に伴う集客力の低下に加え、周辺市の郊外型大規模商業施設等への買い物客の流出に伴う駅前商業地としての立地優位性の低下が著しいことから、土地需要が減退している。
- ④ 稲敷市の下落地点は、国道51号沿いの東地区の路線商業地域に位置している。店舗撤退後に空きテナント化している小規模小売店舗が見られ、土地取引もほとんど見られないことに加え、人口減少や高齢化の著しい進行に伴い、集客力も低下していることから、土地需要が減退している。
- ⑤ ひたちなか市の下落地点は、那珂湊地区の市街地中心部の旧来からの商業地域に位置している。背後住宅地における人口減少や高齢化の進行に伴う集客力の低下に加え、同市新光町の郊外型大規模商業施設等への買い物客の流出も多いことから、土地需要が減退している。

【図表 12】 地価の下落幅が大きい地点（工業地）

（単位：％，円／㎡）

| 順位 | 対前年<br>変動率 | 基準地の所在及び地番<br>「 」内は住居表示 | 基準地番号                           | 標準価格         |        | 交通施設との接近の状況 |                    |
|----|------------|-------------------------|---------------------------------|--------------|--------|-------------|--------------------|
|    |            |                         |                                 | 令和2年         | 令和元年   |             |                    |
| 1  | (1)        | ▲2.4                    | 日立市十王町伊師字十王前20番5                | 日立<br>9-2    | 12,100 | 12,400      | 常磐道日立北IC 5km       |
| 2  | (4)        | ▲1.7                    | 北茨城市磯原町磯原字舞鶴野1337番2外            | 北茨城<br>9-1   | 8,800  | 8,950       | 常磐道北茨城IC 3km       |
| 3  | -          | ▲1.6                    | 常陸大宮市工業団地657番                   | 常陸大宮<br>9-1  | 7,870  | 8,000       | 常磐道那珂IC 15km       |
| 4  | (3)        | ▲1.2                    | ひたちなか市大字高野字向小山148番27            | ひたちなか<br>9-1 | 16,700 | 16,900      | 東水戸道路ひたちなかIC 8.1km |
| 5  | (5)        | ▲1.2                    | 日立市東金沢町1丁目496番<br>「東金沢町1-13-11」 | 日立<br>9-1    | 25,500 | 25,800      | 常陸多賀 2.5km         |

(注1) 順位の右欄の( )は昨年順位。「-」表示は、昨年は下落幅上位5地点でなかったことを示す。

(注2) 同じ変動率での順位の上下は、小数点第2位以下の四捨五入前の数値による。

### <地価動向>

- ① 日立市の下落地点は、市北部の中規模以上の工場や倉庫等が集積する工業団地と市中部の一般住宅も見られる中小規模の工場を中心とした工業地域に位置している。県北地域の他の工業団地の分譲価格と比べると割高感があることや、日立製作所の再編の影響により、企業が用地取得や設備投資に慎重な状況もあり、土地需要が減退している。
- ② 北茨城市の下落地点は、中規模以上の工場等が集積する工業団地に位置している。県北地域の他の工業団地の分譲価格と比べると割高感があることや、団地内でも安値取引が見られることから、土地需要が減退している。
- ③ 常陸大宮市の下落地点は、中規模以上の工場等が集積する工業団地に位置している。他の工業団地と比べると高速道路ICから離れており交通条件が劣ることや、県北地域で安値取引が見られることから、土地需要が減退している。
- ④ ひたちなか市の下落地点は、中規模以上の工場や事業所等が集積する工業団地に位置している。北関東自動車道や常陸那珂港などの交通インフラの充実により一定の工業地需要が見られるものの、新型コロナによる工場稼働停止等の影響で製造業の業況の先行きに不透明感が広がっており、新たな用地取得や設備投資が先送りされていることから、土地需要が減退している。



## エ 地価上位の地点

【図表 13】地価上位の地点（住宅地）

（単位：円／㎡，％）

| 順位 | 標準価格<br>令和2年 | 基準地の所在及び地番 | 基準地番号          | 対前年<br>変動率 | 標準価格<br>令和元年 | 交通施設との接近の状況 |                       |
|----|--------------|------------|----------------|------------|--------------|-------------|-----------------------|
| 1  | (1)          | 176,000    | つくば市吾妻1丁目16番24 | つくば<br>-27 | 0.6          | 175,000     | つくば 700m<br>(1位は6年連続) |
| 2  | -            | 161,000    | つくば市竹園3丁目16番41 | つくば<br>-11 | (選定替)        | (選定替)       | つくば 1.6km             |
| 3  | (3)          | 159,000    | 守谷市中央2丁目13番16  | 守谷<br>-4   | 0.6          | 158,000     | 守谷 350m               |
| 4  | (4)          | 146,000    | つくば市東新井33番18   | つくば<br>-5  | 0.7          | 145,000     | つくば 1.1km             |
| 5  | (5)          | 137,000    | つくば市吾妻3丁目8番7   | つくば<br>-3  | 0.7          | 136,000     | つくば 900m              |

（注） 順位の右欄の（ ）は昨年順位。「-」表示は、昨年は地価上位5地点でなかったことを示す。

### ＜地価動向＞

- ① つくば市の地点は、TXのつくば駅から徒歩圏内の研究学園都市中心部に位置している。都心方面への通勤利便性が良いことに加え、大規模商業施設、各種店舗、小学校等に近く、住環境に優れていることから、県内外からの土地需要が高まっており、地価上位を維持している（p. 7⑥のつくば市の上昇要因を一部再掲）。
- ② 守谷市の地点は、TXの守谷駅から徒歩圏内の住宅地域に位置している。駅周辺の土地供給が極端に少ないことに加え、都心方面への通勤利便性が良いことや、各種店舗、小学校等に近く、住環境に優れていることから、県内外からの土地需要が高まっており、地価上位を維持している（p. 7⑦の守谷市の上昇要因を再掲）。

【図表 14】地価上位の地点（商業地）

（単位：円／㎡，％）

| 順位 | 標準価格<br>令和2年 | 基準地の所在及び地番<br>「 」内は住居表示 | 基準地番号                            | 対前年<br>変動率 | 標準価格<br>令和元年 | 交通施設との接近の状況 |                       |
|----|--------------|-------------------------|----------------------------------|------------|--------------|-------------|-----------------------|
| 1  | (1)          | 243,000                 | つくば市吾妻1丁目14番2外                   | つくば<br>5-2 | 1.7          | 239,000     | つくば 300m<br>(1位は6年連続) |
| 2  | (2)          | 232,000                 | つくば市研究学園5丁目12番4外<br>「研究学園5-12-4」 | つくば<br>5-3 | 3.6          | 224,000     | 研究学園 駅前広場接面           |
| 3  | (3)          | 208,000                 | 水戸市宮町1丁目107番6外<br>「宮町1-7-20」     | 水戸<br>5-9  | ▲0.5         | 209,000     | 水戸 駅前広場接面             |
| 4  | (4)          | 199,000                 | 守谷市中央1丁目23番9                     | 守谷<br>5-3  | 2.6          | 194,000     | 守谷 130m               |
| 5  | (5)          | 177,000                 | 水戸市宮町2丁目1番2外<br>「宮町2-1-22」       | 水戸<br>5-8  | ▲1.1         | 179,000     | 水戸 150m               |

(注) 順位の右欄の( )は昨年順位。

### <地価動向>

- ① つくば市の地点は、TXのつくば駅及び研究学園駅から徒歩圏内の商業地域に位置している。つくば駅から徒歩圏内の商業地域は、西武筑波店及びイオンつくば駅前店の跡地で商業施設及び大型マンションの開発が計画されていることや、周辺でも大型マンションの完売や販売開始など背後住宅地の人口が増加しており、繁华性及び集客力の向上が見込めることに加え、堅調な住宅需要を背景に立地条件に優れた希少性が高い商業地をマンション用地として利用する動きがあり、土地需要の高まりが続いていることから、価格上位を維持している。  
また、研究学園駅から徒歩圏内の商業地域は、駅徒歩圏における住宅地分譲が進展し、背後住宅地の人口が増加していることに加え、新規店舗の立地が見られ、繁华性及び集客力が向上していることから、土地需要が高まっており、地価上位を維持している（p. 9①のつくば市の上昇要因を再掲）。
- ② 水戸市の地点は、それぞれJR常磐線の水戸駅南口ロータリーと北口近接の商業地域に位置している。近年、郊外型大規模商業施設等への買い物客の流出によって集客力が低迷しているものの、旧来からの交通要所であって、複数の鉄道路線が乗り入れるほか、市内や周辺市町村を結ぶ路線バスの発着点でもある水戸駅前の立地優位性により、引き続き一定の繁华性及び集客力を有していることから、価格上位を維持している。
- ③ 守谷市の地点は、TXの守谷駅西口近接の商業地域に位置している。駅周辺の土地供給が極端に少ないことに加え、駅徒歩圏における住宅地需要が旺盛で、背後住宅地の人口増加に伴い、集客力が向上していることから、土地需要が高まっており、地価上位を維持している（p. 9②の守谷市の上昇要因を再掲）。

【図表 15】地価上位の地点（工業地）

（単位：円／㎡，％）

| 順位 | 標準価格<br>令和2年 | 基準地の所在及び地番 | 基準地番号                 | 対前年<br>変動率    | 標準価格<br>令和元年 | 交通施設との接近の状況 |                             |
|----|--------------|------------|-----------------------|---------------|--------------|-------------|-----------------------------|
| 1  | (1)          | 47,400     | つくばみらい市絹の台4丁目2番2      | つくばみらい<br>9-1 | 1.7          | 46,600      | 常磐道谷和原 I C 1km<br>(1位は3年連続) |
| 2  | (2)          | 43,500     | 守谷市百合ヶ丘1丁目字並木2399番1外  | 守谷<br>9-1     | 2.4          | 42,500      | 常磐道谷和原 I C 2.2km            |
| 3  | (3)          | 39,300     | 猿島郡五霞町大字江川字沖ノ内2585番1外 | 五霞<br>9-1     | 2.6          | 38,300      | 圏央道五霞 I C 1.6km             |
| 4  | (4)          | 38,000     | 猿島郡五霞町大字元栗橋字観音下403番8外 | 五霞<br>9-2     | 2.7          | 37,000      | 圏央道五霞 I C 5.5km             |
| 5  | (5)          | 29,400     | 古河市北利根2番              | 古河<br>9-2     | 1.0          | 29,100      | 古河 8.5km                    |

(注) 順位の右欄の( )は昨年順位。

### ＜地価動向＞

- ① つくばみらい市の地点は、常磐道谷和原 I C に近接し、研究所や倉庫等が集積する工業地域に位置している。常磐道や圏央道の複数の I C に近接する立地環境にあることから、企業立地を進めるために新たに工業団地開発事業が行われることに加え、近接する千葉県柏市に対する割安感と相まって、土地需要が高まっており、地価上位を維持している (p. 11⑥のつくばみらい市の上昇要因を再掲)。
- ② 守谷市の地点は、常磐道谷和原 I C に近接し、工場や倉庫等が集積する工業地域に位置している。東京都心から 40km 圏内という恵まれた立地環境にあることに加え、隣接する千葉県柏市に対する割安感と相まって、土地需要が高まっており、地価上位を維持している (p. 11④の守谷市の上昇要因を再掲)。
- ③ 五霞町の地点は、埼玉県境に近い、国道新 4 号沿いの工業団地に位置し、圏央道五霞 I C にも近接している。圏央道の県内全線開通や国道新 4 号の 4 車線化による都心方面を含めた広域的な交通ネットワークの急激な進展に伴い、流通業務用地の需要が高まっていることに加え、隣接する埼玉県幸手市に対する割安感と相まって、土地需要が高まっており、地価上位を維持している (p. 10①の五霞町の上昇要因を再掲)。
- ④ 古河市の地点は、圏央道境古河 I C に近接し、工場や倉庫等が集積する工業団地に位置している。圏央道の県内全線開通や国道新 4 号の 4 車線化による交通利便性の向上に伴い、需要が高まっているが、供給が不足しているため、工場や倉庫等が立地可能となる用地を創出するために新たに工業団地開発事業が行われるなど、工業地需要が高まっており、地価上位を維持している (p. 11⑦の古河市の上昇要因を再掲)。

II 市町村別データ等

第1表 市町村別・用途別の基準地数

(単位：地点)

| 市町村名        | 住宅地        |             |    | 宅地<br>見込地 | 商業地 | 工業地 | 林地 | 計   | 選定替 | 令和<br>元年 | 前年比 |
|-------------|------------|-------------|----|-----------|-----|-----|----|-----|-----|----------|-----|
|             | 市街化<br>区域等 | 市街化<br>調整区域 |    |           |     |     |    |     |     |          |     |
| 北<br>北<br>北 | 日立市        | 27          | 26 | 1         | 1   | 7   | 2  | 37  | 1   | 37       |     |
|             | 常陸太田市      | 7           | 6  | 1         |     | 1   |    | 8   |     | 8        |     |
|             | 高萩市        | 3           | 3  |           |     | 1   |    | 4   |     | 4        |     |
|             | 北茨城市       | 2           | 2  |           |     | 1   | 1  | 5   |     | 5        |     |
|             | ひたちなか市     | 23          | 21 | 2         |     | 6   | 1  | 30  |     | 30       |     |
|             | 常陸大宮市      | 6           | 6  |           |     | 1   | 1  | 8   |     | 8        |     |
|             | 那珂市        | 7           | 5  | 2         |     | 1   |    | 8   |     | 8        |     |
|             | 東海村        | 4           | 3  | 1         |     | 1   |    | 5   |     | 5        |     |
|             | 大子町        | 2           | 2  |           |     | 1   | 1  | 4   |     | 4        |     |
| 中央<br>中央    | 水戸市        | 36          | 32 | 4         | 1   | 14  |    | 51  |     | 51       |     |
|             | 笠間市        | 8           | 8  |           |     | 2   | 1  | 11  |     | 11       |     |
|             | 小美玉市       | 5           | 5  |           |     |     |    | 5   |     | 5        |     |
|             | 茨城町        | 4           | 2  | 2         |     |     | 1  | 5   |     | 5        |     |
|             | 大洗町        | 3           | 2  | 1         |     | 1   |    | 4   |     | 4        |     |
|             | 城里町        | 4           | 4  |           |     |     |    | 4   |     | 4        |     |
| 鹿<br>行<br>行 | 鹿嶋市        | 12          | 9  | 3         |     | 2   | 2  | 16  |     | 16       |     |
|             | 潮来市        | 6           | 4  | 2         |     | 1   |    | 7   | 1   | 7        |     |
|             | 神栖市        | 13          | 9  | 4         |     | 3   | 2  | 18  |     | 18       |     |
|             | 行方市        | 4           | 4  |           |     | 1   |    | 5   |     | 5        |     |
|             | 鉾田市        | 5           | 5  |           |     | 1   |    | 6   |     | 6        |     |
| 南<br>南<br>南 | 土浦市        | 24          | 21 | 3         |     | 8   | 2  | 34  |     | 34       |     |
|             | 石岡市        | 11          | 9  | 2         |     | 1   |    | 12  |     | 12       |     |
|             | 龍ヶ崎市       | 12          | 10 | 2         |     | 2   | 2  | 17  |     | 17       |     |
|             | 取手市        | 12          | 11 | 1         |     | 2   |    | 14  |     | 14       |     |
|             | 牛久市        | 9           | 8  | 1         |     | 2   | 1  | 12  |     | 12       |     |
|             | つくば市       | 36          | 30 | 6         | 1   | 7   | 2  | 46  | 1   | 46       |     |
|             | 守谷市        | 7           | 6  | 1         |     | 3   | 1  | 11  |     | 11       |     |
|             | 稲敷市        | 8           | 5  | 3         |     | 1   | 2  | 11  |     | 11       |     |
|             | かすみがうら市    | 6           | 4  | 2         |     | 1   |    | 7   |     | 7        |     |
|             | つくばみらい市    | 10          | 8  | 2         |     | 3   | 1  | 14  |     | 14       |     |
|             | 美浦村        | 3           | 2  | 1         |     |     |    | 3   |     | 3        |     |
|             | 阿見町        | 5           | 4  | 1         |     | 2   | 1  | 8   |     | 8        |     |
|             | 河内町        | 2           | 2  |           |     |     |    | 2   |     | 2        |     |
| 利根町         | 3          | 2           | 1  |           |     |     | 3  |     | 3   |          |     |
| 西<br>西<br>西 | 古河市        | 16          | 13 | 3         | 1   | 4   | 2  | 23  |     | 23       |     |
|             | 結城市        | 6           | 5  | 1         |     | 1   |    | 7   |     | 7        |     |
|             | 下妻市        | 5           | 5  |           |     | 1   | 2  | 8   |     | 8        |     |
|             | 常総市        | 7           | 6  | 1         | 1   | 3   | 2  | 14  |     | 14       |     |
|             | 筑西市        | 14          | 10 | 4         |     | 3   | 2  | 19  |     | 19       |     |
|             | 坂東市        | 6           | 4  | 2         |     | 2   | 2  | 10  |     | 10       |     |
|             | 桜川市        | 6           | 4  | 2         |     | 2   |    | 8   |     | 8        |     |
|             | 八千代町       | 3           | 2  | 1         |     | 1   | 1  | 5   |     | 5        |     |
|             | 五霞町        | 3           | 2  | 1         |     |     | 2  | 5   |     | 5        |     |
| 境町          | 3          | 2           | 1  |           | 1   | 2   | 6  |     | 6   |          |     |
| 県計          | 398        | 333         | 65 | 5         | 95  | 37  | 5  | 540 | 3   | 540      |     |

(注) 「市街化区域等(333地点)」とは、「市街化区域(277地点)」のほか「非線引きの都市計画区域(45地点)」及び「都市計画区域外(11地点)」を含めた区域である。

第2表 市町村別・用途別の平均変動率・平均価格

(凡例)

-0.7 上段：平均変動率 (%)  
46,500 中段：平均価格 (円/㎡) (10の位を四捨五入)  
36 36 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  |        | 工 業 地  |        | 全 用 途  |        |        |
|---------|--------|--------|--------|--------|---------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
|         |        |        | 市街化区域等 |        | 市街化調整区域 |        |        |        |        |        |        |        |        |        |        |
|         | 令和2年   | 令和元年   | 令和2年   | 令和元年   | 令和2年    | 令和元年   | 令和2年   | 令和元年   | 令和2年   | 令和元年   | 令和2年   | 令和元年   | 令和2年   | 令和元年   |        |
| 北 北 北   | 日立市    | -1.1   | -0.7   | -1.0   | -0.6    | -1.3   | -1.3   | -1.0   | -1.0   | -1.2   | -0.7   | -1.8   | -1.2   | -1.1   | -0.7   |
|         |        | 34,900 | 35,600 | 35,700 | 36,300  | 15,300 | 15,500 | 10,000 | 10,100 | 55,700 | 56,400 | 18,800 | 19,100 | 37,300 | 37,900 |
|         |        | 27 26  | 27 27  | 26 25  | 26 26   | 1 1    | 1 1    | 1 1    | 1 1    | 7 7    | 7 7    | 2 2    | 2 2    | 37 36  | 37 37  |
|         | 常陸太田市  | -1.7   | -1.2   | -1.7   | -1.3    | -1.8   | -0.9   |        |        | -1.9   | -1.3   |        |        | -1.8   | -1.2   |
|         |        | 15,000 | 15,200 | 15,700 | 16,000  | 10,800 | 11,000 |        |        | 36,800 | 37,500 |        |        | 17,700 | 18,000 |
|         |        | 7 7    | 7 7    | 6 6    | 6 6     | 1 1    | 1 1    |        |        | 1 1    | 1 1    |        |        | 8 8    | 8 8    |
|         | 高萩市    | -1.1   | -1.1   | -1.1   | -1.1    |        |        |        |        | -0.7   | -0.7   |        |        | -1.0   | -1.0   |
|         |        | 23,000 | 23,200 | 23,000 | 23,200  |        |        |        |        | 27,600 | 27,800 |        |        | 24,100 | 24,400 |
|         |        | 3 3    | 3 3    | 3 3    | 3 3     |        |        |        |        | 1 1    | 1 1    |        |        | 4 4    | 4 4    |
| 北茨城市    | -1.3   | -0.8   | -1.3   | -0.8   |         |        |        |        | -2.0   | -1.2   | -1.7   | -1.1   | -1.6   | -1.0   |        |
|         | 19,900 | 20,200 | 19,900 | 20,200 |         |        |        |        | 33,600 | 34,300 | 8,800  | 9,000  | 20,600 | 20,900 |        |
|         | 2 2    | 2 2    | 2 2    | 2 2    |         |        |        |        | 1 1    | 1 1    | 1 1    | 1 1    | 4 4    | 4 4    |        |
| ひたちなか市  | -0.3   | 0.1    | -0.2   | 0.1    | -0.8    | -0.3   |        |        | -0.7   | -0.2   | -1.2   | -1.2   | -0.4   | 0.0    |        |
|         | 34,000 | 34,100 | 35,600 | 35,600 | 18,000  | 18,200 |        |        | 52,900 | 53,200 | 16,700 | 16,900 | 37,200 | 37,300 |        |
|         | 23 23  | 23 23  | 21 21  | 21 21  | 2 2     | 2 2    |        |        | 6 6    | 6 6    | 1 1    | 1 1    | 30 30  | 30 30  |        |
| 常陸大宮市   | -2.1   | -1.3   | -2.1   | -1.3   |         |        |        |        | -1.0   | -1.0   | -1.6   | -0.6   | -1.9   | -1.1   |        |
|         | 11,400 | 11,600 | 11,400 | 11,600 |         |        |        |        | 40,000 | 40,400 | 7,900  | 8,000  | 14,500 | 14,700 |        |
|         | 6 6    | 6 6    | 6 6    | 6 6    |         |        |        |        | 1 1    | 1 1    | 1 1    | 1 1    | 8 8    | 8 8    |        |
| 那珂市     | -0.9   | -0.8   | -0.7   | -0.5   | -1.5    | -1.5   |        |        | -0.3   | -0.2   |        |        | -0.8   | -0.7   |        |
|         | 20,200 | 20,400 | 25,000 | 25,100 | 8,400   | 8,600  |        |        | 57,100 | 57,300 |        |        | 24,800 | 25,000 |        |
|         | 7 7    | 7 7    | 5 5    | 5 5    | 2 2     | 2 2    |        |        | 1 1    | 1 1    |        |        | 8 8    | 8 8    |        |
| 東海村     | -0.6   | -0.2   | -0.4   | 0.0    | -0.9    | -0.8   |        |        | -1.0   | 0.0    |        |        | -0.6   | -0.2   |        |
|         | 31,400 | 31,600 | 38,000 | 38,200 | 11,600  | 11,700 |        |        | 51,000 | 51,500 |        |        | 35,300 | 35,500 |        |
|         | 4 4    | 4 4    | 3 3    | 3 3    | 1 1     | 1 1    |        |        | 1 1    | 1 1    |        |        | 5 5    | 5 5    |        |
| 大子町     | -3.7   | -2.6   | -3.7   | -2.6   |         |        |        |        | -3.0   | -2.4   |        |        | -3.4   | -2.5   |        |
|         | 9,200  | 9,600  | 9,200  | 9,600  |         |        |        |        | 16,100 | 16,600 |        |        | 11,500 | 11,900 |        |
|         | 2 2    | 2 2    | 2 2    | 2 2    |         |        |        |        | 1 1    | 1 1    |        |        | 3 3    | 3 3    |        |
| 東 東     | 水戸市    | -0.7   | -0.4   | -0.6   | -0.3    | -1.6   | -1.1   | -1.3   | -0.6   | -0.8   | -0.3   |        |        | -0.7   | -0.4   |
|         |        | 46,500 | 46,700 | 49,700 | 50,000  | 20,400 | 20,700 | 15,500 | 15,700 | 84,900 | 85,500 |        |        | 56,400 | 56,800 |
|         |        | 36 36  | 36 36  | 32 32  | 32 32   | 4 4    | 4 4    | 1 1    | 1 1    | 14 14  | 14 14  |        |        | 51 51  | 51 51  |
|         | 笠間市    | -1.5   | -1.2   | -1.5   | -1.2    |        |        |        |        | -1.5   | -1.3   | 0.0    | 0.0    | -1.4   | -1.1   |
|         |        | 21,500 | 21,800 | 21,500 | 21,800  |        |        |        |        | 39,200 | 39,800 | 14,100 | 14,100 | 24,000 | 24,300 |
|         |        | 8 8    | 8 8    | 8 8    | 8 8     |        |        |        |        | 2 2    | 2 2    | 1 1    | 1 1    | 11 11  | 11 11  |
| 小美玉市    | -1.3   | -0.9   | -1.3   | -0.9   |         |        |        |        |        |        |        |        | -1.3   | -0.9   |        |
|         | 14,800 | 15,000 | 14,800 | 15,000 |         |        |        |        |        |        |        |        | 14,800 | 15,000 |        |
|         | 5 5    | 5 5    | 5 5    | 5 5    |         |        |        |        |        |        |        |        | 5 5    | 5 5    |        |
| 東 東     | 茨城町    | -1.2   | -1.2   | -0.7   | -0.7    | -1.6   | -1.6   |        |        |        |        |        |        | -1.2   | -1.2   |
|         |        | 17,300 | 17,500 | 22,400 | 22,600  | 12,300 | 12,500 |        |        |        |        |        |        | 17,300 | 17,500 |
|         |        | 4 4    | 4 4    | 2 2    | 2 2     | 2 2    | 2 2    |        |        |        |        |        |        | 4 4    | 4 4    |
| 大洗町     | -1.0   | -0.7   | -1.1   | -0.7   | -0.9    | -0.9   |        |        | -3.5   | -1.8   |        |        | -1.6   | -1.0   |        |
|         | 23,400 | 23,600 | 29,400 | 29,700 | 11,500  | 11,600 |        |        | 36,000 | 37,300 |        |        | 26,600 | 27,100 |        |
|         | 3 3    | 3 3    | 2 2    | 2 2    | 1 1     | 1 1    |        |        | 1 1    | 1 1    |        |        | 4 4    | 4 4    |        |
| 城里町     | -1.4   | -1.3   | -1.4   | -1.3   |         |        |        |        |        |        |        |        | -1.4   | -1.3   |        |
|         | 9,100  | 9,200  | 9,100  | 9,200  |         |        |        |        |        |        |        |        | 9,100  | 9,200  |        |
|         | 4 4    | 4 4    | 4 4    | 4 4    |         |        |        |        |        |        |        |        | 4 4    | 4 4    |        |
| 鹿 鹿 鹿   | 鹿嶋市    | -0.1   | 0.4    | 0.5    | 1.2     | -1.9   | -1.9   |        |        | -0.4   | 0.6    | -0.7   | -1.1   | -0.2   | 0.3    |
|         |        | 20,200 | 20,200 | 23,400 | 23,200  | 10,800 | 11,000 |        |        | 36,700 | 36,900 | 14,800 | 14,900 | 21,600 | 21,600 |
|         |        | 12 12  | 12 12  | 9 9    | 9 9     | 3 3    | 3 3    |        |        | 2 2    | 2 2    | 2 2    | 2 2    | 16 16  | 16 16  |
|         | 潮来市    | -1.1   | -1.3   | -0.7   | -0.7    | -2.5   | -2.5   |        |        | -1.1   | -0.8   |        |        | -1.1   | -1.2   |
|         |        | 12,500 | 12,800 | 15,000 | 15,100  | 7,500  | 8,400  |        |        | 25,800 | 26,100 |        |        | 14,400 | 14,700 |
|         |        | 6 5    | 6 6    | 4 4    | 4 4     | 2 1    | 2 2    |        |        | 1 1    | 1 1    |        |        | 7 6    | 7 7    |
| 神栖市     | 0.1    | -0.1   | 0.5    | 0.3    | -0.7    | -0.8   |        |        | -0.4   | -0.4   | -0.7   | -0.7   | -0.1   | -0.2   |        |
|         | 16,700 | 16,700 | 19,100 | 19,000 | 11,500  | 11,500 |        |        | 27,900 | 28,000 | 15,500 | 15,600 | 18,500 | 18,400 |        |
|         | 13 13  | 13 13  | 9 9    | 9 9    | 4 4     | 4 4    |        |        | 3 3    | 3 3    | 2 2    | 2 2    | 18 18  | 18 18  |        |
| 行方市     | -1.5   | -1.4   | -1.5   | -1.4   |         |        |        |        | -1.3   | -0.6   |        |        | -1.4   | -1.3   |        |
|         | 7,800  | 7,900  | 7,800  | 7,900  |         |        |        |        | 15,600 | 15,800 |        |        | 9,400  | 9,500  |        |
|         | 4 4    | 4 4    | 4 4    | 4 4    |         |        |        |        | 1 1    | 1 1    |        |        | 5 5    | 5 5    |        |
| 鉾田市     | -1.3   | -1.3   | -1.3   | -1.3   |         |        |        |        | 0.0    | 0.0    |        |        | -1.1   | -1.1   |        |
|         | 11,100 | 11,200 | 11,100 | 11,200 |         |        |        |        | 14,400 | 14,400 |        |        | 11,600 | 11,700 |        |
|         | 5 5    | 5 5    | 5 5    | 5 5    |         |        |        |        | 1 1    | 1 1    |        |        | 6 6    | 6 6    |        |
| 南 南 南   | 土浦市    | -0.2   | 0.0    | -0.2   | 0.1     | -0.6   | -0.6   |        |        | -0.4   | 0.0    | 0.6    | 1.1    | -0.2   | 0.1    |
|         |        | 32,100 | 32,200 | 34,700 | 34,700  | 14,600 | 14,700 |        |        | 62,100 | 62,400 | 18,900 | 18,800 | 38,400 | 38,500 |
|         |        | 24 24  | 24 24  | 21 21  | 21 21   | 3 3    | 3 3    |        |        | 8 8    | 8 8    | 2 2    | 2 2    | 34 34  | 34 34  |
| 石岡市     | -0.7   | -0.4   | -0.6   | -0.3   | -1.2    | -1.0   |        |        | -0.7   | -0.5   |        |        | -0.7   | -0.4   |        |
|         | 19,700 | 19,800 | 22,300 | 22,500 | 7,900   | 8,000  |        |        | 42,200 | 42,500 |        |        | 21,600 | 21,700 |        |
|         | 11 11  | 11 11  | 9 9    | 9 9    | 2 2     | 2 2    |        |        | 1 1    | 1 1    |        |        | 12 12  | 12 12  |        |
| 龍ヶ崎市    | -0.5   | -0.1   | -0.2   | 0.1    | -2.2    | -1.3   |        |        | -0.3   | -0.3   | 2.4    | 3.5    | -0.1   | 0.3    |        |
|         | 30,600 | 30,700 | 34,500 | 34,600 | 11,000  | 11,300 |        |        | 42,300 | 42,400 | 21,400 | 20,900 | 30,900 | 30,900 |        |
|         | 12 12  | 12 12  | 10 10  | 10 10  | 2 2     | 2 2    |        |        | 2 2    | 2 2    | 2 2    | 2 2    | 16 16  | 16 16  |        |

| 市 町 村 名 | 住 宅 地   |         |         |         |         |        | 宅地見込地  |        | 商 業 地   |         | 工 業 地   |        | 全 用 途   |         |        |
|---------|---------|---------|---------|---------|---------|--------|--------|--------|---------|---------|---------|--------|---------|---------|--------|
|         |         |         | 市街化区域等  |         | 市街化調整区域 |        |        |        |         |         |         |        |         |         |        |
|         | 令和2年    | 令和元年    | 令和2年    | 令和元年    | 令和2年    | 令和元年   | 令和2年   | 令和元年   | 令和2年    | 令和元年    | 令和2年    | 令和元年   | 令和2年    | 令和元年    |        |
| 県南      | 取手市     | -1.1    | -0.7    | -1.1    | -0.6    | -1.5   | -1.5   |        |         | -2.5    | -1.2    |        |         | -1.3    | -0.8   |
|         |         | 42,500  | 43,000  | 44,500  | 45,100  | 20,000 | 20,300 |        |         | 80,800  | 82,900  |        |         | 48,000  | 48,700 |
|         |         | 12 12   | 12 12   | 11 11   | 11 11   | 1 1    | 1 1    |        |         | 2 2     | 2 2     |        |         | 14 14   | 14 14  |
|         | 牛久市     | -0.3    | 0.1     | -0.4    | 0.1     | 0.0    | 0.0    |        |         | -0.3    | -0.2    | 2.4    | 3.5     | -0.1    | 0.4    |
|         |         | 47,100  | 47,300  | 51,000  | 51,100  | 16,700 | 16,700 |        |         | 84,900  | 85,200  | 21,200 | 20,700  | 51,300  | 51,400 |
|         |         | 9 9     | 9 9     | 8 8     | 8 8     | 1 1    | 1 1    |        |         | 2 2     | 2 2     | 1 1    | 1 1     | 12 12   | 12 12  |
|         | つくば市    | -0.3    | -0.1    | -0.2    | 0.0     | -0.8   | -0.6   | -1.1   | -1.1    | 1.2     | 2.1     | 0.7    | 1.9     | -0.1    | 0.3    |
|         |         | 68,200  | 68,200  | 77,800  | 77,800  | 20,100 | 20,200 | 8,700  | 8,800   | 164,000 | 161,600 | 21,900 | 21,800  | 79,500  | 79,100 |
|         |         | 36 35   | 36 36   | 30 29   | 30 30   | 6 6    | 6 6    | 1 1    | 1 1     | 7 7     | 7 6     | 2 2    | 2 2     | 46 45   | 46 45  |
|         | 守谷市     | -0.2    | 0.1     | 0.1     | 0.4     | -1.9   | -1.6   |        |         | 0.7     | 1.6     | 2.4    | 4.9     | 0.3     | 1.0    |
|         | 86,700  | 86,600  | 95,100  | 94,900  | 36,300  | 37,000 |        |        | 131,200 | 129,700 | 43,500  | 42,500 | 94,900  | 94,400  |        |
|         | 7 7     | 7 7     | 6 6     | 6 6     | 1 1     | 1 1    |        |        | 3 3     | 3 3     | 1 1     | 1 1    | 11 11   | 11 11   |        |
| 稲敷市     | -1.3    | -0.9    | -1.4    | -1.0    | -0.9    | -0.7   |        |        | -2.5    | -1.8    | 0.4     | 0.8    | -1.1    | -0.6    |        |
|         | 8,600   | 8,800   | 9,800   | 10,000  | 6,700   | 6,700  |        |        | 15,700  | 16,100  | 10,900  | 10,900 | 9,700   | 9,800   |        |
|         | 8 8     | 8 7     | 5 5     | 5 4     | 3 3     | 3 3    |        |        | 1 1     | 1 1     | 2 2     | 2 2    | 11 11   | 11 10   |        |
| かすみがうら市 | -0.9    | -0.9    | -0.7    | -0.7    | -1.3    | -1.3   |        |        | -0.6    | -0.6    |         |        | -0.8    | -0.8    |        |
|         | 16,000  | 16,100  | 20,900  | 20,900  | 6,300   | 6,400  |        |        | 32,400  | 32,600  |         |        | 18,400  | 18,400  |        |
|         | 6 6     | 6 6     | 4 4     | 4 4     | 2 2     | 2 2    |        |        | 1 1     | 1 1     |         |        | 7 7     | 7 7     |        |
| つくばみらい市 | -0.7    | 0.2     | -0.5    | 0.5     | -1.6    | -1.1   |        |        | 0.0     | 0.7     | 1.7     | 3.6    | -0.4    | 0.5     |        |
|         | 43,300  | 43,300  | 49,400  | 49,400  | 18,800  | 19,100 |        |        | 91,500  | 91,500  | 47,400  | 46,600 | 53,900  | 53,900  |        |
|         | 10 10   | 10 10   | 8 8     | 8 8     | 2 2     | 2 2    |        |        | 3 3     | 3 3     | 1 1     | 1 1    | 14 14   | 14 14   |        |
| 美浦村     | -2.2    | -1.5    | -2.6    | -1.7    | -1.3    | -1.2   |        |        |         |         |         |        | -2.2    | -1.5    |        |
|         | 10,100  | 10,400  | 11,300  | 11,600  | 7,900   | 8,000  |        |        |         |         |         |        | 10,100  | 10,400  |        |
|         | 3 3     | 3 3     | 2 2     | 2 2     | 1 1     | 1 1    |        |        |         |         |         |        | 3 3     | 3 3     |        |
| 阿見町     | -0.6    | -0.1    | -0.2    | 0.3     | -2.3    | -1.7   |        |        | -0.8    | 0.0     | 1.9     | 3.9    | -0.3    | 0.4     |        |
|         | 22,400  | 22,500  | 25,900  | 26,000  | 8,400   | 8,600  |        |        | 48,000  | 48,400  | 21,500  | 21,100 | 28,700  | 28,800  |        |
|         | 5 5     | 5 5     | 4 4     | 4 4     | 1 1     | 1 1    |        |        | 2 2     | 2 2     | 1 1     | 1 1    | 8 8     | 8 8     |        |
| 河内町     | -1.8    | -1.3    | -1.8    | -1.3    |         |        |        |        |         |         |         |        | -1.8    | -1.3    |        |
|         | 11,100  | 11,300  | 11,100  | 11,300  |         |        |        |        |         |         |         |        | 11,100  | 11,300  |        |
|         | 2 2     | 2 2     | 2 2     | 2 2     |         |        |        |        |         |         |         |        | 2 2     | 2 2     |        |
| 利根町     | -2.2    | -1.8    | -2.1    | -1.8    | -2.5    | -1.8   |        |        |         |         |         |        | -2.2    | -1.8    |        |
|         | 14,000  | 14,300  | 16,600  | 16,900  | 9,000   | 9,200  |        |        |         |         |         |        | 14,000  | 14,300  |        |
|         | 3 3     | 3 3     | 2 2     | 2 2     | 1 1     | 1 1    |        |        |         |         |         |        | 3 3     | 3 3     |        |
| 県西      | 古河市     | -0.2    | 0.0     | 0.0     | 0.1     | -1.0   | -0.5   | -1.6   | -0.8    | -0.5    | -0.1    | 0.5    | 3.5     | -0.2    | 0.3    |
|         |         | 38,100  | 38,100  | 44,100  | 44,100  | 12,300 | 12,500 | 12,400 | 12,600  | 66,300  | 66,700  | 26,200 | 26,000  | 40,900  | 40,900 |
|         |         | 16 16   | 16 16   | 13 13   | 13 13   | 3 3    | 3 3    | 1 1    | 1 1     | 4 4     | 4 4     | 2 2    | 2 2     | 23 23   | 23 23  |
|         | 結城市     | -0.5    | -0.4    | -0.5    | -0.3    | -0.9   | -0.9   |        |         | -1.0    | 0.0     |        |         | -0.6    | -0.3   |
|         |         | 28,500  | 28,600  | 32,100  | 32,200  | 10,600 | 10,700 |        |         | 41,000  | 41,400  |        |         | 30,300  | 30,400 |
|         |         | 6 6     | 6 6     | 5 5     | 5 5     | 1 1    | 1 1    |        |         | 1 1     | 1 1     |        |         | 7 7     | 7 7    |
|         | 下妻市     | -0.7    | -0.7    | -0.7    | -0.7    |        |        |        |         | -0.8    | -0.3    | 0.0    | 0.0     | -0.5    | -0.5   |
|         |         | 16,800  | 16,900  | 16,800  | 16,900  |        |        |        |         | 39,600  | 39,900  | 16,800 | 16,800  | 19,600  | 19,700 |
|         |         | 5 5     | 5 5     | 5 5     | 5 5     |        |        |        |         | 1 1     | 1 1     | 2 2    | 2 2     | 8 8     | 8 8    |
|         | 常総市     | -0.9    | -0.9    | -1.0    | -0.7    | -0.8   | -1.7   | -3.0   | -2.9    | -1.0    | -0.1    | 0.5    | 1.1     | -0.9    | -0.6   |
|         | 22,900  | 23,100  | 24,800  | 25,000  | 11,700  | 11,800 | 9,700  | 10,000 | 39,500  | 39,900  | 16,900  | 16,800 | 24,800  | 25,000  |        |
|         | 7 7     | 7 7     | 6 6     | 6 6     | 1 1     | 1 1    | 1 1    | 1 1    | 3 3     | 3 2     | 2 2     | 2 2    | 13 13   | 13 12   |        |
| 筑西市     | -0.6    | -0.6    | -0.5    | -0.4    | -1.0    | -0.9   |        |        | -1.4    | -1.0    | -0.3    | 0.0    | -0.7    | -0.6    |        |
|         | 22,300  | 22,400  | 27,000  | 27,100  | 10,700  | 10,800 |        |        | 46,600  | 47,400  | 18,900  | 19,000 | 25,800  | 26,000  |        |
|         | 14 14   | 14 14   | 10 10   | 10 10   | 4 4     | 4 4    |        |        | 3 3     | 3 3     | 2 2     | 2 2    | 19 19   | 19 19   |        |
| 坂東市     | -0.9    | -0.4    | -0.9    | -0.4    | -1.0    | -0.5   |        |        | -1.7    | -0.8    | 0.0     | 1.0    | -0.9    | -0.2    |        |
|         | 19,900  | 20,100  | 24,500  | 24,800  | 10,600  | 10,700 |        |        | 35,600  | 36,200  | 20,200  | 20,200 | 23,100  | 23,300  |        |
|         | 6 6     | 6 6     | 4 4     | 4 4     | 2 2     | 2 2    |        |        | 2 2     | 2 2     | 2 2     | 2 2    | 10 10   | 10 10   |        |
| 桜川市     | -1.0    | -0.8    | -1.4    | -1.0    | -0.3    | -0.3   |        |        | -1.5    | -1.2    |         |        | -1.1    | -0.9    |        |
|         | 16,400  | 16,600  | 20,800  | 21,100  | 7,600   | 7,700  |        |        | 28,400  | 28,800  |         |        | 19,400  | 19,700  |        |
|         | 6 6     | 6 6     | 4 4     | 4 4     | 2 2     | 2 2    |        |        | 2 2     | 2 2     |         |        | 8 8     | 8 8     |        |
| 八千代町    | -0.8    | -0.4    | -1.0    | -0.7    | -0.5    | 0.0    |        |        | -0.9    | -0.9    | 0.0     | 0.0    | -0.7    | -0.4    |        |
|         | 15,600  | 15,700  | 18,600  | 18,800  | 9,500   | 9,500  |        |        | 23,100  | 23,300  | 16,500  | 16,500 | 17,300  | 17,400  |        |
|         | 3 3     | 3 3     | 2 2     | 2 2     | 1 1     | 1 1    |        |        | 1 1     | 1 1     | 1 1     | 1 1    | 5 5     | 5 5     |        |
| 五霞町     | -1.0    | -0.7    | -1.1    | -0.7    | -0.9    | -0.9   |        |        |         |         | 2.7     | 6.4    | 0.4     | 2.1     |        |
|         | 18,600  | 18,800  | 22,500  | 22,800  | 10,800  | 10,900 |        |        |         |         | 38,700  | 37,700 | 26,600  | 26,300  |        |
|         | 3 3     | 3 3     | 2 2     | 2 2     | 1 1     | 1 1    |        |        |         |         | 2 2     | 2 2    | 5 5     | 5 5     |        |
| 境町      | 0.0     | 0.0     | 0.0     | 0.0     | 0.0     | 0.0    |        |        | -2.0    | -0.3    | 0.0     | 2.0    | -0.3    | 0.6     |        |
|         | 20,700  | 20,700  | 25,600  | 25,600  | 10,900  | 10,900 |        |        | 29,400  | 30,000  | 21,300  | 21,300 | 22,300  | 22,400  |        |
|         | 3 3     | 3 3     | 2 2     | 2 2     | 1 1     | 1 1    |        |        | 1 1     | 1 1     | 2 2     | 2 2    | 6 6     | 6 6     |        |
| 県計      | -0.7    | -0.4    | -0.6    | -0.3    | -1.1    | -1.0   | -1.6   | -1.3   | -0.7    | -0.2    | 0.3     | 1.3    | -0.7    | -0.3    |        |
|         | 32,400  | 32,500  | 36,200  | 36,300  | 12,900  | 13,100 | 11,300 | 11,400 | 65,100  | 65,300  | 20,500  | 20,400 | 37,200  | 37,300  |        |
|         | 398 395 | 398 397 | 333 331 | 333 332 | 65 64   | 65 65  | 5 5    | 5 5    | 95 95   | 95 93   | 37 37   | 37 37  | 535 532 | 535 532 |        |

- (注1) 「平均変動率」とは、用途ごとの継続基準地の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(小数点第2位を四捨五入)。  
(注2) 「平均価格」とは、用途ごとのすべての基準地の価格の合計を当該用途の基準地数で除して求めたものである(10の位を四捨五入)。  
(注3) 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、「市街化区域等」と「市街化調整区域」の数値は参考値である。  
(注4) 「市街化区域等(333地点)」とは、「市街化区域(277地点)」のほか「非線引きの都市計画区域(45地点)」及び「都市計画区域外(11地点)」を含めた区域である。  
(注5) 全用途の平均変動率及び平均価格に、林地は含まない。  
(注6) 前年比で平均変動率が下落しているにも関わらず、平均価格が上昇又は横ばいであるなど、平均変動率の動向と平均価格の動向が連動していないのは、新規・選定替(変更)地点の価格が前年の地点の価格を上回っていること、平均変動率及び平均価格の算出方法の違い、端数処理による。

第3表 地価公示及び地価調査の平均変動率の推移

(左：地価公示，右：地価調査，単位：%)

| 用途<br>年 | 住宅地    |             |         |             | 宅地見込地 |             | 商業地   |             | 工業地   |             | 全用途  |            |       |             |
|---------|--------|-------------|---------|-------------|-------|-------------|-------|-------------|-------|-------------|------|------------|-------|-------------|
|         | 市街化区域等 |             | 市街化調整区域 |             |       |             |       |             |       |             |      |            |       |             |
| S50     |        |             | -9.7    | -           | -11.2 | -           | -11.6 | -           | -9.7  | -           | -9.9 | -          | -10.0 | -           |
| S51     |        |             | 0.5     | 0.4         | -0.5  | -0.1        | 0.0   | 1.3         | 0.0   | 0.1         | 0.0  | 0.2        | 0.2   | 0.3         |
| S52     |        |             | 1.3     | 1.2         | 0.0   | 0.1         | 1.9   | 1.3         | 0.4   | 0.6         | 0.6  | 0.0        | 1.0   | 0.9         |
| S53     |        |             | 2.3     | 2.5         | 0.3   | 0.4         | 1.8   | 2.5         | 1.0   | 1.2         | 0.9  | 0.7        | 1.8   | 1.9         |
| S54     |        |             | 4.2     | 6.2         | 1.3   | 2.2         | 3.9   | 6.7         | 2.1   | 3.7         | 1.7  | 3.7        | 3.3   | 5.1         |
| S55     |        |             | 9.0     | 8.9         | 3.2   | 3.7         | 11.0  | 9.1         | 4.4   | 4.7         | 3.9  | 6.0        | 7.3   | 7.3         |
| S56     |        |             | 9.3     | 8.6         | 4.1   | 4.3         | 10.2  | 8.3         | 4.8   | 4.6         | 5.0  | 5.4        | 7.8   | 7.2         |
| S57     |        |             | 8.4     | 7.2         | 4.5   | 4.1         | 7.6   | 7.5         | 4.7   | 4.5         | 4.9  | 5.7        | 7.1   | 6.3         |
| S58     |        |             | 5.9     | 4.6         | 3.5   | 3.4         | 6.0   | 3.9         | 3.7   | 3.4         | 2.8  | 2.6        | 5.0   | 4.2         |
| S59     |        |             | 4.1     | 3.5         | 2.9   | 2.6         | 3.3   | 3.1         | 3.2   | 2.8         | 2.4  | 2.4        | 3.8   | 3.2         |
| S60     |        |             | 2.9     | 2.6         | 2.0   | 1.8         | 2.3   | 2.4         | 2.9   | 2.4         | 2.2  | 1.8        | 2.8   | 2.4         |
| S61     |        |             | 2.4     | 2.0         | 1.7   | 1.4         | 1.6   | 1.9         | 2.5   | 1.8         | 2.4  | 1.7        | 2.3   | 1.9         |
| S62     |        |             | 2.0     | 2.3         | 1.3   | 1.4         | 1.2   | 2.2         | 2.1   | 2.4         | 2.2  | 1.9        | 1.9   | 2.2         |
| S63     |        |             | 6.1     | 6.7         | 2.4   | 2.5         | 4.2   | 6.9         | 5.9   | 5.6         | 3.1  | 4.1        | 5.3   | 5.8         |
| H1      |        |             | 7.9     | 7.7         | 3.5   | 4.5         | 9.8   | 9.4         | 6.8   | 6.5         | 5.3  | 5.1        | 6.9   | 7.0         |
| H2      |        |             | 10.5    | 10.5        | 4.8   | 6.6         | 13.0  | 14.8        | 9.0   | 10.1        | 7.0  | 9.4        | 9.1   | 9.8         |
| H3      |        |             | 10.4    | 5.3         | 5.7   | 4.6         | 10.1  | 6.5         | 9.5   | 5.3         | 9.7  | 6.0        | 9.3   | 5.2         |
| H4      |        |             | 1.5     | -1.1        | 1.3   | 0.4         | -0.4  | -1.4        | 1.4   | -1.3        | 4.2  | 0.6        | 1.5   | -0.9        |
| H5      |        |             | -2.1    | -2.2        | -1.0  | -0.7        | -1.6  | -1.5        | -3.1  | -2.8        | 0.3  | -0.5       | -1.9  | -2.0        |
| H6      |        |             | -1.8    | -1.3        | -0.5  | -0.4        | -0.5  | -1.0        | -3.6  | -3.2        | -1.1 | -1.1       | -1.7  | -1.4        |
| H7      |        |             | -1.4    | -1.7        | -0.3  | -0.3        | -1.1  | -1.2        | -4.2  | -3.8        | -1.0 | -1.4       | -1.5  | -1.7        |
| H8      |        |             | -2.5    | -3.3        | -0.4  | -1.2        | -3.8  | -2.9        | -6.1  | -7.7        | -1.7 | -1.4       | -2.6  | -3.6        |
| H9      |        |             | -3.6    | -2.7        | -0.7  | -0.9        | -3.6  | -2.2        | -7.7  | -6.7        | -1.8 | -0.8       | -3.6  | -2.9        |
| H10     |        |             | -2.9    | -3.1        | -0.6  | -0.9        | -2.9  | -2.8        | -6.9  | -6.7        | -2.0 | -1.5       | -3.2  | -3.2        |
| H11     |        |             | -4.5    | -4.3        | -0.9  | -1.1        | -5.1  | -4.2        | -9.0  | -7.5        | -3.2 | -2.6       | -4.6  | -4.1        |
| H12     |        |             | -4.6    | -4.2        | -0.9  | -1.1        | -4.5  | -4.5        | -9.0  | -7.7        | -3.3 | -2.6       | -4.8  | -4.1        |
| H13     |        |             | -4.9    | -4.5        | -1.2  | -1.4        | -4.6  | -6.2        | -9.1  | -8.4        | -3.5 | -2.4       | -5.0  | -4.5        |
| H14     |        |             | -5.9    | -5.5        | -1.9  | -2.4        | -7.0  | -8.0        | -10.0 | -9.2        | -4.2 | -3.2       | -6.0  | -5.5        |
| H15     |        |             | -6.9    | -6.2        | -2.4  | -3.2        | -12.7 | -9.7        | -10.7 | -10.1       | -4.6 | -4.8       | -6.9  | -6.3        |
| H16     |        |             | -7.5    | -6.8        | -3.1  | -3.7        | -12.7 | -9.2        | -11.0 | -10.2       | -5.7 | -5.5       | -7.4  | -6.8        |
| H17     |        |             | -7.2    | -6.1        | -3.1  | -3.9        | -15.2 | -9.6        | -9.7  | -9.3        | -5.3 | -5.7       | -7.0  | -6.3        |
| H18     |        |             | -5.7    | -4.3        | -2.9  | -3.2        | -8.6  | -8.2        | -7.3  | -6.2        | -4.9 | -4.2       | -5.6  | -4.5        |
| H19     |        |             | -3.6    | -2.9        | -2.1  | -2.1        | -6.5  | -4.4        | -4.4  | -3.7        | -3.5 | -2.5       | -3.6  | -3.0        |
| H20     |        |             | -2.4    | -2.5        | -1.6  | -1.8        | -4.2  | -3.6        | -3.2  | -3.1        | -2.4 | -2.0       | -2.5  | -2.5        |
| H21     |        |             | -3.6    | -4.1        | -2.5  | -2.8        | -6.0  | -4.3        | -4.0  | -4.7        | -2.9 | -3.1       | -3.5  | -4.1        |
| H22     |        |             | -5.1    | -4.4        | -3.5  | -3.3        | -6.5  | -5.0        | -5.2  | -5.1        | -3.9 | -3.5       | -4.9  | -4.5        |
| H23     |        |             | -4.7    | -5.4        | -3.7  | -3.9        | -5.5  | -5.9        | -4.8  | -6.5        | -4.0 | -5.3       | -4.6  | -5.5        |
| H24     | -5.5   | -4.3        | -5.5    | -4.3        | -4.1  | -3.5        | -6.2  | -5.2        | -5.8  | -5.3        | -4.5 | -5.2       | -5.4  | -4.4        |
| H25     | -4.0   | -3.0        | -4.0    | -3.0        | -3.8  | -3.0        | -5.4  | -4.1        | -4.8  | -3.7        | -4.2 | -3.7       | -4.2  | -3.2        |
| H26     | -2.5   | -1.9        | -2.4    | -1.8        | -2.8  | -2.1        | -     | -2.5        | -3.2  | -2.4        | -2.9 | -2.3       | -2.6  | -2.0        |
| H27     | -1.6   | -1.3        | -1.6    | -1.2        | -1.9  | -1.7        | -     | -2.2        | -2.1  | -1.6        | -2.1 | -1.1       | -1.7  | -1.3        |
| H28     | -1.2   | -1.1        | -1.2    | -1.0        | -1.5  | -1.5        | -     | -2.7        | -1.6  | -1.2        | -1.6 | 0.2        | -1.3  | -1.0        |
| H29     | -0.9   | -0.8        | -0.8    | -0.7        | -1.2  | -1.2        | -     | -2.2        | -1.0  | -0.7        | -1.1 | 0.8        | -0.9  | -0.7        |
| H30     | -0.7   | -0.6        | -0.6    | -0.5        | -1.0  | -1.1        | -0.9  | -1.8        | -0.7  | -0.4        | 0.6  | 0.8        | -0.6  | -0.5        |
| R1      | -0.5   | -0.4        | -0.4    | -0.3        | -0.9  | -1.0        | -0.9  | -1.3        | -0.5  | -0.2        | 0.7  | 1.3        | -0.5  | -0.3        |
| R2      | -0.5   | <b>-0.7</b> | -0.4    | <b>-0.6</b> | -1.0  | <b>-1.1</b> | -0.9  | <b>-1.6</b> | -0.4  | <b>-0.7</b> | 0.9  | <b>0.3</b> | -0.4  | <b>-0.7</b> |

(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。

(注2) 「市街化区域等」とは、「市街化区域」のほか「非線引きの都市計画区域」及び「都市計画区域外」を含めた区域である。

(注3) 全用途の平均変動率に林地は含まない。

(注4) 地価公示の宅地見込地は、平成26年から平成28年まで廃止されており、平成29年に復活したものの、平均変動率が算出できないため、平成26年から平成29年までの期間は「-」と表示した。