

公表資料 1

令和 4 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 4 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。

- ・ 住宅地の平均変動率は、平成 4 年から 30 年連続で下落していたが、今年は横ばいに転じた。
- ・ 商業地の平均変動率は、平成 4 年から下落していたが、今年は 31 年ぶりに上昇に転じた。
- ・ 工業地の平均変動率は、平成 28 年から 7 年連続で上昇しており、上昇率は昨年より拡大した。
- ・ 調査結果全体としては、上昇地点及び横ばい地点が増加するなど住環境が良好な地域において地価の回復傾向が見られるほか、人口減少や高齢化が進行している地域では、下落傾向が継続しているものの、下落率は縮小している。

令和4年茨城県地価調査結果の概要について（目次）

I 令和4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4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 地価の下落率が大きい地点	14
【図表10】地価の下落率が大きい地点（住宅地）	
【図表11】地価の下落率が大きい地点（商業地）	
【図表12】地価の下落率が大きい地点（工業地）	
エ 地価上位の地点	17
【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	20
第2表 市町村別・用途別の平均変動率及び平均価格	21
第3表 地価公示及び地価調査の平均変動率の推移	23

I 令和4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20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		宅地見込地	商業地	工業地	林地	合計
		市街化区域等	市街化調整区域					
令和4年調査地点	398	333	65	5	95	37	5	540
うち継続地点	397	332	65	5	94	37	4	537
うち新規地点								
うち選定替地点	1	1			1		1	3
うち廃止地点								
令和3年調査地点	398	333	65	5	95	37	5	540

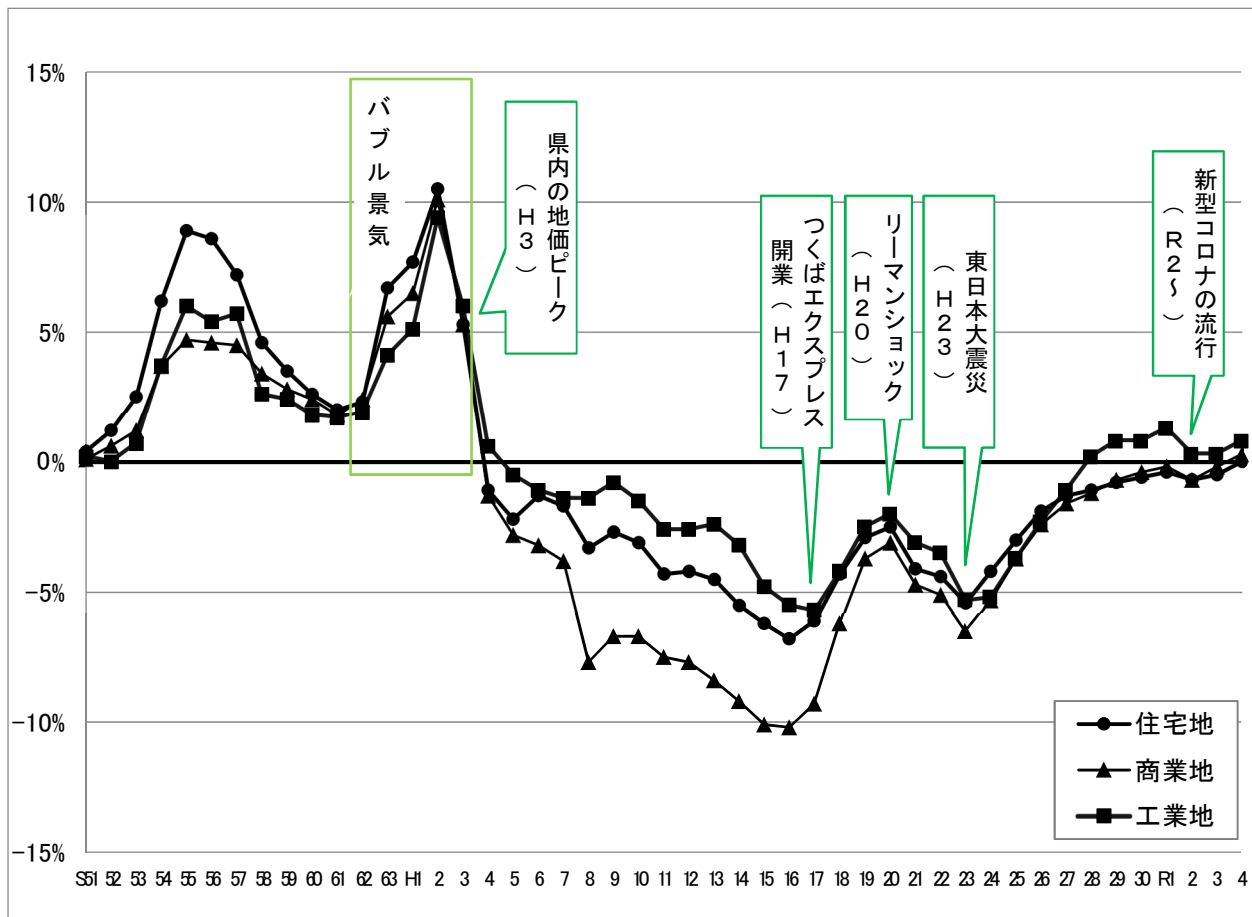
（注） 「市街化区域等(333地点)」とは、「市街化区域(277地点)」のほか「非線引きの都市計画区域(45地点)」及び「都市計画区域外(11地点)」を含めた区域である。

2 令和4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21・22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）。

【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 (注1)	林地
	住宅地	市街化 区域等	市街化 調整区域	宅地 見込地	商業地	工業地		
令和4年	0.0 32,700	0.1 36,600	▲0.7 12,800	▲0.8 11,000	0.3 66,300	0.8 20,900	0.1 37,700	▲0.3 555,600
令和3年	▲0.5 32,400	▲0.4 36,200	▲0.9 12,800	▲1.4 11,100	▲0.2 65,400	0.3 20,700	▲0.4 37,200	▲0.4 472,000
令和2年	▲0.7 32,400	▲0.6 36,200	▲1.1 12,900	▲1.6 11,300	▲0.7 65,100	0.3 20,500	▲0.7 37,200	▲1.3 473,600
令和元年	▲0.4 32,500	▲0.3 36,300	▲1.0 13,100	▲1.3 11,400	▲0.2 65,300	1.3 20,400	▲0.3 37,300	▲1.3 479,600
平成30年	▲0.6 32,600	▲0.5 36,300	▲1.1 13,200	▲1.8 11,600	▲0.4 64,400	0.8 20,000	▲0.5 37,100	▲1.7 482,000

(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0.0)は、前年と比べて下落率が縮小するか、上昇率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、平均変動率及び平均価格はそれぞれ単純平均により算出していること、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、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)

- 住宅地の平均変動率は、平成4年から30年連続で下落していたが、今年は横ばいに転じた。
- 商業地の平均変動率は、平成4年から下落していたが、今年は31年ぶりに上昇に転じた。
- 工業地の平均変動率は、平成28年から7年連続で上昇しており、上昇率は昨年より拡大した。
- 調査結果全体としては、上昇地点及び横ばい地点が増加するなど住環境が良好な地域において地価の回復傾向が見られるほか、人口減少や高齢化が進行している地域では、下落傾向が継続しているものの、下落率は縮小している。

○ 県全体の用途別の地価動向の要因

- 住宅地における平均変動率が下落から横ばいに転じた主な要因は、つくばエクスプレス(以下「TX」という。)沿線地域に代表される交通利便性や住環境が良好な地域で土地需要が高まっており、地価の上昇傾向が強まっているほか、その周辺部にも上昇範囲が拡大していることにより、県平均では横ばいとなったことによる。
- 商業地における平均変動率が下落から上昇に転じた主な要因は、TX沿線地域を中心に店舗やマンション用地に対する土地需要が高まっており、地価の上昇傾向が強まっているため、県平均では上昇となったことによる。
- 工業地における平均変動率の上昇が継続している主な要因は、首都圏中央連絡自動車道(以下「圏央道」という。)及び首都圏に近い常磐自動車道(以下「常磐道」という。)のインターチェンジに近接する工業地域では流通業務用地を中心に引き続き土地需要が高い傾向にあり、地価の上昇が続いているため、県平均では引き続き上昇となったことによる。

(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 地点数	上 昇 地 点 数	横 ば い 地 点 数	下 落 地 点 数
令和4年	537	99 (18.4%)	172 (32.0%)	266 (49.5%)
令和3年	538	66 (12.3%)	139 (25.8%)	333 (61.9%)
令和2年	537	56 (10.4%)	108 (20.1%)	373 (69.5%)
令和元年	537	81 (15.1%)	144 (26.8%)	312 (58.1%)
平成30年	498	41 (8.2%)	129 (25.9%)	328 (65.9%)

(注) 割合は、小数点以下第2位を四捨五入しているため、合計しても必ずしも100とはならない。

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13市町から19市町へ増加した。

【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	22 (20) / 46	14 (12) / 36	6 (6) / 7	2 (2) / 2
古河市	12 (5) / 23	7 (3) / 16	3 (0) / 4	2 (2) / 2
神栖市	8 (8) / 18	8 (8) / 13	0 (0) / 3	0 (0) / 2
鹿嶋市	7 (6) / 16	7 (6) / 12	0 (0) / 2	0 (0) / 2
つくばみらい市	7 (6) / 14	4 (3) / 10	2 (2) / 3	1 (1) / 1
龍ヶ崎市	6 (0) / 16	4 (0) / 12	0 (0) / 2	2 (0) / 2
ひたちなか市	6 (5) / 30	6 (5) / 23	0 (0) / 6	0 (0) / 1
守谷市	6 (4) / 11	4 (2) / 7	1 (1) / 3	1 (1) / 1
土浦市	5 (4) / 34	3 (2) / 24	0 (0) / 8	2 (2) / 2
牛久市	4 (2) / 11	3 (1) / 9	0 (0) / 1	1 (1) / 1
阿見町	3 (0) / 8	1 (0) / 5	1 (0) / 2	1 (0) / 1
水戸市	2 (0) / 51	0 (0) / 36	2 (0) / 14	- (-) / -
結城市	2 (1) / 7	1 (0) / 6	1 (1) / 1	- (-) / -
常総市	2 (2) / 14	1 (1) / 7	0 (0) / 3	1 (1) / 2
五霞町	2 (2) / 5	0 (0) / 3	- (-) / -	2 (2) / 2
境町	2 (1) / 6	0 (0) / 3	0 (0) / 1	2 (1) / 2
那珂市	1 (0) / 8	1 (0) / 7	0 (0) / 1	- (-) / -
坂東市	1 (0) / 10	0 (0) / 6	0 (0) / 2	1 (0) / 2
稲敷市	1 (0) / 11	0 (0) / 8	0 (0) / 1	1 (0) / 2
合計	99 (66) / 537	64 (43) / 397	16 (10) / 94	19 (13) / 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29市町村から31市町村へ増加した。

【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	林地
水戸市	33 (13) / 51	26 (9) / 36	7 (4) / 14	- (-) / -	- (-) / -
土浦市	19 (15) / 34	15 (11) / 24	4 (4) / 8	0 (0) / 2	- (-) / -
ひたちなか市	18 (16) / 30	12 (13) / 23	5 (3) / 6	1 (0) / 1	- (-) / -
筑西市	10 (10) / 19	8 (8) / 14	0 (0) / 3	2 (2) / 2	- (-) / -
日立市	9 (3) / 37	8 (3) / 27	1 (0) / 7	0 (0) / 2	- (-) / -
古河市	9 (14) / 23	8 (11) / 16	1 (3) / 4	0 (0) / 2	- (-) / -
つくば市	8 (6) / 46	7 (5) / 36	1 (1) / 7	0 (0) / 2	- (-) / -
常総市	6 (4) / 14	3 (2) / 7	1 (1) / 3	1 (1) / 2	1 (0) / 1
牛久市	6 (3) / 11	6 (2) / 9	0 (1) / 1	0 (0) / 1	- (-) / -
石岡市	5 (4) / 12	5 (4) / 11	0 (0) / 1	- (-) / -	- (-) / -
龍ヶ崎市	5 (9) / 16	4 (5) / 12	1 (1) / 2	0 (2) / 2	0 (1) / 0
結城市	4 (2) / 7	4 (2) / 6	0 (0) / 1	- (-) / -	- (-) / -
神栖市	4 (3) / 18	3 (2) / 13	1 (1) / 3	0 (0) / 2	- (-) / -
東海村	4 (3) / 5	3 (3) / 4	1 (0) / 1	- (-) / -	- (-) / -
下妻市	3 (3) / 8	1 (1) / 5	0 (0) / 1	2 (2) / 2	- (-) / -
守谷市	3 (4) / 11	1 (2) / 7	2 (2) / 3	0 (0) / 1	- (-) / -
那珂市	3 (3) / 8	2 (2) / 7	1 (1) / 1	- (-) / -	- (-) / -
坂東市	3 (3) / 10	1 (1) / 6	1 (0) / 2	1 (2) / 2	- (-) / -
かすみがうら市	3 (2) / 7	2 (2) / 6	1 (0) / 1	- (-) / -	- (-) / -
阿見町	3 (4) / 8	3 (3) / 5	0 (0) / 2	0 (1) / 1	- (-) / -
境町	3 (4) / 6	3 (3) / 3	0 (0) / 1	0 (1) / 2	- (-) / -
つくばみらい市	2 (2) / 14	1 (1) / 10	1 (1) / 3	0 (0) / 1	- (-) / -
北茨城市	1 (0) / 5	0 (0) / 2	0 (0) / 1	1 (0) / 1	0 (0) / 1
笠間市	1 (1) / 11	0 (0) / 8	0 (0) / 2	1 (1) / 1	- (-) / -
鹿嶋市	1 (1) / 16	0 (1) / 12	1 (0) / 2	0 (0) / 2	- (-) / -
稲敷市	1 (2) / 11	0 (0) / 8	0 (0) / 1	1 (2) / 2	- (-) / -
桜川市	1 (1) / 8	1 (1) / 6	0 (0) / 2	- (-) / -	- (-) / -
銚田市	1 (1) / 6	0 (0) / 5	1 (1) / 1	- (-) / -	- (-) / -
大洗町	1 (0) / 4	1 (0) / 3	0 (0) / 1	- (-) / -	- (-) / -
大子町	1 (1) / 4	0 (0) / 2	0 (0) / 1	- (-) / -	1 (1) / 1
八千代町	1 (2) / 5	0 (1) / 3	0 (0) / 1	1 (1) / 1	- (-) / -
合計	172 (139) / 537	128 (98) / 397	31 (24) / 94	11 (15) / 37	2 (2) / 4

(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
266 (333) / 537	205 (256) / 397	5 (5) / 5	47 (60) / 94	7 (9) / 37	2 (3) / 4

(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 年変 動率	基準地番号	基準地の所在及び地番 「」内は住居表示 ()内は土地区画整理事業の仮換地番号	標準価格		最寄り駅と駅からの距離	
				令和4年	令和3年		
1	(11)	10.8	つくばみらい -1	つくばみらい市陽光台4丁目2番2	103,000	93,000	T Xみらい平駅 470m
2	(1)	10.4	つくば -18	つくば市研究学園4丁目1番7	127,000	115,000	T X研究学園駅 1km
3	(4)	10.4	つくばみらい -10	つくばみらい市富士見ヶ丘4丁目2番20	68,000	61,600	T Xみらい平駅 1.8km
4	(2)	10.1	つくば -23	つくば市研究学園2丁目6番8	120,000	109,000	T X研究学園駅 1km
5	(3)	10.0	つくばみらい -9	つくばみらい市紫峰ヶ丘2丁目1番6	72,600	66,000	T Xみらい平駅 1km
6	(21)	9.9	つくば -29	つくば市みどりの1丁目2番4	89,000	81,000	T Xみどりの駅 350m
7	(41)	9.4	つくば -36	つくば市みどりの東3番9	45,200	41,300	T Xみどりの駅 2.9km
8	(18)	8.8	守谷 -6	守谷市本町字城内902番9外	87,000	80,000	T X守谷駅 1.5km
9	(19)	8.7	守谷 -4	守谷市中央2丁目1番16	175,000	161,000	T X守谷駅 350m
10	(6)	8.6	つくば -8	つくば市春日2丁目1番5	126,000	116,000	T Xつくば駅 1.2km
11	(12)	8.6	つくば -3	つくば市吾妻3丁目8番7	152,000	140,000	T Xつくば駅 900m
12	(16)	5.0	つくば -35	つくば市学園の森2丁目2番3	94,500	90,000	T X研究学園駅 2.3km
13	(8)	4.8	つくば -11	つくば市竹園3丁目1番41	173,000	165,000	T Xつくば駅 1.6km
14	(13)	4.7	つくば -5	つくば市東新井3番18	156,000	149,000	T Xつくば駅 1.1km
15	(9)	4.4	つくば -27	つくば市吾妻1丁目1番24	188,000	180,000	T Xつくば駅 700m
16	-	4.0	牛久 -9	牛久市ひたち野東5丁目1番10	77,500	74,500	JR常磐線ひたち野うしく駅 360m
17	(30)	4.0	牛久 -6	牛久市ひたち野西2丁目2番16	83,300	80,100	JR常磐線ひたち野うしく駅 420m
18	(26)	3.3	つくば -7	つくば市二の宮1丁目1番23	125,000	121,000	T Xつくば駅 1.8km
19	(5)	3.0	神栖 -4	神栖市神栖2丁目1219番157 「神栖2-14-24」	23,800	23,100	JR成田線小見川駅 8.7km
20	(31)	2.9	神栖 -3	神栖市知手中央6丁目4805番101 「知手中央6-15-13」	21,500	20,900	JR成田線下総橋駅 8.7km
21	-	2.8	守谷 -1	守谷市けやき台5丁目1番7	110,000	107,000	関東鉄道常総線南守谷駅 1km
22	(25)	2.7	つくば -34	つくば市花園17番6	114,000	111,000	T Xつくば駅 1.3km
23	(14)	2.5	神栖 -2	神栖市堀割2丁目5番136 「堀割2-14-26」	16,200	15,800	JR鹿島線鹿島神宮駅 6.1km
23	(27)	2.5	神栖 -5	神栖市平泉字代山2793番10	16,200	15,800	JR鹿島線鹿島神宮駅 8.3km
25	(7)	2.5	神栖 -6	神栖市大野原4丁目486番4 「大野原4-3-14」	24,400	23,800	JR成田線小見川駅 7.4km
26	(15)	2.2	神栖 -9	神栖市大野原中央3丁目3845番7 「大野原中央3-3-28」	18,300	17,900	JR成田線小見川駅 6.8km
27	-	2.2	龍ヶ崎 -10	龍ヶ崎市藤ヶ丘5丁目3番26	33,000	32,300	JR常磐線龍ヶ崎市駅 6.2km
28	(28)	2.0	古河 -4	古河市東3丁目342番 「東3-15-23」	81,600	80,000	JR宇都宮線古河駅 650m
29	-	1.9	龍ヶ崎 -8	龍ヶ崎市佐貫町字西根362番51	31,800	31,200	JR常磐線龍ヶ崎市駅 600m
30	-	1.8	つくば -6	つくば市並木3丁目2番3	72,000	70,700	T Xつくば駅 5.4km
31	-	1.8	つくば -15	つくば市二の宮2丁目6番9	116,000	114,000	T Xつくば駅 2.5km
32	(22)	1.7	神栖 -1	神栖市深芝字権現659番4外	17,800	17,500	JR鹿島線鹿島神宮駅 7.8km

順位	対前 年変 動率	基準地番号	基準地の所在及び地番 「」内は住居表示 ()内は土地区画整理事業の仮換地番号	標準価格		最寄り駅と駅からの距離	
				令和4年	令和3年		
33	(24)	1.5	ひたちなか -13	ひたちなか市高場4丁目6番7	40,300	39,700	JR常磐線佐和駅 700m
34	-	1.3	守谷 -2	守谷市御所ヶ丘5丁目25番28	77,500	76,500	関東鉄道常総線新守谷駅 1.1km
35	-	1.2	龍ヶ崎 -9	龍ヶ崎市長山2丁目4番5	41,000	40,500	JR常磐線龍ヶ崎市駅 3.6km
36	(23)	1.1	常総 -7	常総市内守谷町きぬの里2丁目16番5	36,700	36,300	関東鉄道常総線小絹駅 1.7km
37	-	1.1	つくばみらい -6	つくばみらい市絹の台3丁目7番3	76,500	75,700	関東鉄道常総線小絹駅 740m
38	-	1.1	古河 -12	古河市駒羽根字久保821番14	28,800	28,500	JR宇都宮線古河駅 7.1km
39	(20)	1.0	ひたちなか -7	ひたちなか市東大島4丁目4番2外 「東大島4-4-2」	48,900	48,400	JR常磐線勝田駅 1.3km
40	(10)	1.0	土浦 -20	土浦市千束町1280番18 「千束町2-15」	51,000	50,500	JR常磐線土浦駅 1.5km
41	-	0.9	土浦 -11	土浦市生田町1534番9 「生田町9-21」	43,400	43,000	JR常磐線土浦駅 1.9km
42	(32)	0.9	神栖 -8	神栖市土合中央3丁目10000番995 「土合中央3-2-8」	22,500	22,300	JR成田線椎柴駅 4.5km
43	-	0.9	那珂 -4	那珂市竹ノ内4丁目8番3	33,800	33,500	JR水郡線上菅谷駅 1.2km
44	(17)	0.8	土浦 -10	土浦市中央1丁目6番26 「中央1-15-4」	50,000	49,600	JR常磐線土浦駅 1.2km
45	(34)	0.7	鹿嶋 -10	鹿嶋市厨4丁目10番14	26,900	26,700	JR鹿島線鹿島神宮駅 700m
46	-	0.7	阿見 -2	稲敷郡阿見町うずら野2丁目11番4	30,400	30,200	JR常磐線荒川沖駅 1.4km
47	(40)	0.6	ひたちなか -1	ひたちなか市大字高野字栗河野212番133	32,100	31,900	JR常磐線佐和駅 1.3km
48	-	0.5	鹿嶋 -2	鹿嶋市大字鉢形字砂山1400番11	19,200	19,100	JR鹿島線鹿島神宮駅 4km
49	(37)	0.5	古河 -3	古河市東本町3丁目754番1 「東本町3-6-19」	57,800	57,500	JR宇都宮線古河駅 1.4km
50	(29)	0.5	ひたちなか -18	ひたちなか市大字中根字深谷津3322番8 (東部第一7街区4)	39,100	38,900	JR常磐線勝田駅 3.1km
51	-	0.5	古河 -10	古河市上辺見字鹿養大道北404番6	42,100	41,900	JR宇都宮線古河駅 2.7km
52	-	0.4	古河 -11	古河市上辺見字一丁目2657番2	46,200	46,000	JR宇都宮線古河駅 2.7km
53	(33)	0.4	鹿嶋 -8	鹿嶋市大字宮津台181番55	24,900	24,800	JR鹿島線鹿島神宮駅 3.5km
54	-	0.4	龍ヶ崎 -12	龍ヶ崎市長山ノ内3丁目5番11	25,400	25,300	JR常磐線龍ヶ崎市駅 8.3km
55	(35)	0.4	鹿嶋 -1	鹿嶋市神野1丁目1番5 「神野1-1-5」	27,700	27,600	JR鹿島線鹿島神宮駅 1.1km
56	(36)	0.4	鹿嶋 -7	鹿嶋市旭ヶ丘1丁目4番8	28,300	28,200	JR鹿島線鹿島神宮駅 3.9km
57	(38)	0.3	鹿嶋 -3	鹿嶋市大字宮中字新町附2038番50	29,500	29,400	JR鹿島線鹿島神宮駅 3km
58	(39)	0.3	鹿嶋 -6	鹿嶋市鉢形台1丁目6番8	29,800	29,700	JR鹿島線鹿島神宮駅 3km
59	-	0.3	牛久 -7	牛久市中央1丁目6番14	59,800	59,600	JR常磐線牛久駅 1.1km
60	-	0.3	古河 -13	古河市女沼字東原319番35	32,300	32,200	JR宇都宮線古河駅 4.4km
61	-	0.3	結城 -2	結城市川木谷2丁目6番2外	33,800	33,700	JR水戸線結城駅 1.2km
62	(42)	0.2	ひたちなか -11	ひたちなか市大成町32番14 「大成町32-14」	45,800	45,700	JR常磐線勝田駅 1.8km
63	-	0.2	ひたちなか -9	ひたちなか市東石川2丁目1469番9 「東石川2-23-23」	47,200	47,100	JR常磐線勝田駅 1.3km
64	(43)	0.2	古河 -7	古河市北町2883番352 「北町3-3」	56,700	56,600	JR宇都宮線古河駅 1km

(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 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く、各種店舗、小学校等に近いなど住環境に優れていることに加え、千葉県内の同じTX沿線である流山・柏方面での土地供給が少ないため、特に県外からの土地需要が高まっている。
- ② つくば市の上昇地点は、TX沿線の区画整然とした住宅地域に位置している。都心への通勤利便性が良いことや、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、県内外から土地需要を取り込んでいる一方で、TXの各駅に近接する住宅地の供給は限定されていることから、これらの地域では高値取引が見られるほか、駅からやや離れた地域にも地価の上昇が波及している。
- ③ 守谷市の上昇地点は、TXの守谷駅や関東鉄道常総線の新守谷駅から徒歩圏内の住宅地域に位置している。守谷駅周辺の住宅地は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、県内外から土地需要が高まっているが、土地供給が極端に少ないことから、守谷駅からやや離れた地域にも地価の上昇が波及している。
- ④ 牛久市の上昇地点は、JR常磐線のひたち野うしく駅や牛久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、小中学校等に近く、住環境に優れていることから、土地需要が高まっている。
- ⑤ 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、神栖市の福祉施策の充実、国道124号線の整備の進展や警察署の新設等に加え、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。
- ⑥ 龍ヶ崎市の上昇地点は、龍ヶ崎ニュータウン地区内とJR常磐線の龍ヶ崎市駅から徒歩圏内の区画整然とした住宅地域に位置している。

龍ヶ崎ニュータウン地区内の住宅地域は、各種店舗、小中学校に近いほか、画地規模も比較的大きいことから住環境に優れていることに加え、割安感もあって土地需要が高まっている。

JR常磐線の龍ヶ崎市駅から徒歩圏内の住宅地域は、駅周辺における住宅地の供給が限定されており、売り物件が出た際は高値取引が見られるなど、土地需要が高まっている。
- ⑦ 古河市の上昇地点は、JR宇都宮線の古河駅から徒歩圏内及び総和地区の住宅地域に位置している。

古河駅から徒歩圏内の住宅地域は、都心方面への通勤利便性が良いことに加え、宇都宮線沿線と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もあり、特に人気のある住宅地は供給量が少ないこともあり強含みで推移し、土地需要が高まっている。

また、総和地区の住宅地域は、古河駅からは距離があるものの、公共施設や商業施設、小中学校等に近く生活利便性が良好であるため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ほか、駅周辺の土地区画整理事業が終了し住宅の供給が少ないこともあり、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、特急の停車駅であり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JR常磐線の水戸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、近年は土地需要の高まりによ

って地価の上昇傾向が続いており、その地域的範囲もより広範囲に波及しつつある。

- ⑨ 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。特に水海道地区の地価が平成27年関東・東北豪雨の影響で未だ全体的に低迷しているなか、上昇地点は守谷市に隣接し、TXの守谷駅や常磐道の谷和原ICに近接しているため交通利便性が良いこと、かつ、小学校への接近性は比較的劣るものの区画整然とした優良住宅地域であり、水海道地区の住宅地としては例外的に土地需要が高まっている。
- ⑩ 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、新規の供給も少なく、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。
- ⑪ 那珂市の上昇地点は、JR水郡線の上菅谷駅から概ね徒歩圏内の国道349号背後の区画整理済の住宅地域に位置している。国道沿いの大型量販店、沿道型店舗や小中学校等に近く、生活利便性に優れている。近年、周辺地域においては、都市計画道路の整備が進んでおり、各方面へのアクセスが改善しつつあるとともに開発行為による宅地分譲等が盛んに行われ、隣接する水戸市やひたちなか市の住宅地に対する割安感もあって土地需要が高まっている。
- ⑫ 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、液状化等の被害のなかった高台地域の選好性が高く、土地需要が高まっている。
- ⑬ 阿見町の上昇地点は、JR常磐線の荒川沖駅から徒歩圏内の住宅地域に位置している。各種店舗等に近く生活利便性が良好であることに加え、牛久市やつくば市の住宅地に比べて割安感があることから、土地需要が高まっている。
- ⑭ 結城市の上昇地点は、市街地中心部の区画整然とした住宅地域に位置している。小学校への接近性が良好であるほか、JR水戸線の結城駅及び商業施設等にも比較的近いことから、住環境に優れていることに加え、市内で人気が高い土地区画整理事業が完了した周辺の住宅地域と比較して割安感があるため、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 年変 動率	基準地番号	基準地の所在及び地番 「」内は住居表示	標準価格		最寄り駅と駅からの距離	
				令和4年	令和3年		
1	(5)	9.4	つくばみらい 5-3	つくばみらい市紫峰ヶ丘1丁目17番3	105,000	96,000	T X みらい平駅 660m
2	(1)	9.1	つくば 5-3	つくば市研究学園5丁目12番4外 「研究学園5-12-4」	265,000	243,000	T X 研究学園駅 駅前広場接面
3	(6)	7.3	つくばみらい 5-2	つくばみらい市陽光台1丁目13番2外	118,000	110,000	T X みらい平駅 300m
4	(2)	6.9	つくば 5-7	つくば市研究学園1丁目2番3外	170,000	159,000	T X 研究学園駅 850m
5	(4)	6.3	守谷 5-3	守谷市中央1丁目23番9	220,000	207,000	T X 守谷駅 130m
6	(9)	4.8	つくば 5-6	つくば市春日2丁目24番3	130,000	124,000	T X つくば駅 1.4km
7	(8)	4.6	つくば 5-5	つくば市東新井24番3外	183,000	175,000	T X つくば駅 700m
8	(7)	4.4	つくば 5-4	つくば市学園南3丁目19番4	119,000	114,000	T X 研究学園駅 1.2km
9	(3)	4.3	つくば 5-2	つくば市吾妻1丁目14番2外	265,000	254,000	T X つくば駅 300m
10	-	1.9	水戸 5-9	水戸市宮町1丁目107番6外 「宮町1-7-20」	212,000	208,000	JR 常磐線水戸駅 駅前広場接面
11	(10)	1.2	結城 5-1	結城市中央町1丁目4番4	42,000	41,500	JR 水戸線結城駅 500m
12	-	0.9	水戸 5-3	水戸市泉町1丁目26番外 「泉町1-2-1」	115,000	114,000	JR 常磐線水戸駅 1.3km
13	-	0.8	古河 5-1	古河市東1丁目18番3 「東1-1-5」	122,000	121,000	JR 宇都宮線古河駅 駅前広場接面
14	-	0.5	阿見 5-2	稲敷郡阿見町本郷3丁目2番13外	55,700	55,400	JR 常磐線荒川沖駅 1.1km
15	-	0.5	古河 5-4	古河市下辺見字辺橋2704番外	39,500	39,300	JR 宇都宮線古河駅 4km
16	-	0.4	古河 5-3	古河市本町1丁目5603番2外 「本町1-3-9」	75,000	74,700	JR 宇都宮線古河駅 300m

（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 つくばみらい市の上昇地点は、T Xのみらい平駅から徒歩圏内の商業地域に位置している。当該地域周辺は、優良な住宅地域の発展に伴って背後住宅地の人口が増加しており、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 つくば市の上昇地点は、T Xの研究学園駅及びつくば駅から徒歩圏内の商業地域に位置している。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。また、つくば駅から徒歩圏内の商業地域は、西武筑波店の跡地に商業施設がオープンしたほか、イオンつくば駅前店の跡地及び駅近隣のエリアにおいてマンションが建設中であり、背後住宅地の人口の増加、繁華性及び集客力の向上が見込めることから、土地需要が高まっている。
- ③ 守谷市の上昇地点は、T X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。

- ④ 水戸市の上昇地点は、J R常磐線の水戸駅南口ロータリー隣接の商業地域及び同駅北口から北西方向へ延びる目抜き通り（国道 50 号）沿いの商業地域に位置している。水戸市の中心市街地においては、リーマンショック以降低迷していた分譲マンションの建築計画がここに来て増加しているとともに、賃貸マンションの建築計画も同様に増加傾向にあり人口増が見込まれる。また、新市民会館が令和 5 年 7 月のオープンに向けて工事が進捗中であるとともに、周囲においても老朽化したビルを解体のうえ、店舗併設の分譲マンションの建築計画が具体化しているなど中心市街地の景観・街並みの更新が進んでおり、繁华性、集客力が高まりつつあり、賃貸用を含めマンションの建築が可能な一定規模以上の土地を中心に土地需要が高まっている。
- ⑤ 結城市の上昇地点は、J R水戸線の結城駅南側の区画整然とした商業地域に位置している。昨年 11 月に結城市役所の新庁舎が当該地域に移転したことにより、周辺地域の繁华性及び集客の流動性が向上しているなど、背後の住宅需要と相まって市役所の移転による効果が顕在化していることから、土地需要が高まっている。
- ⑥ 古河市の上昇地点は、J R宇都宮線の古河駅の東西口を中心とする商業地域であり、国道 4 号及び国道 125 号沿いの路線商業地域及び大型ショッピングモール等が商業中心を形成している。長年の地価下落による割安感、背後の優良住宅地の需要の高まり、集客力が向上していること等が要因となって、土地需要が高まっている。
- ⑦ 阿見町の上昇地点は、J R常磐線の荒川沖駅から徒歩圏内の開発分譲地内に位置し、背後住宅地への人口増加により集客力が高まっているほか、J R常磐線のひたち野うしく駅周辺の商業地と比較して割安感があるため、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 年変 動率	基準地番号	基準地の所在及び地番	標準価格		最寄り IC と IC からの距離	
				令和4年	令和3年		
1	(3)	5.1	守谷 9-1	守谷市百合ヶ丘1丁目字並木2399番1外	47,500	45,200	常磐道谷和原 IC 2.2km
2	(1)	4.7	つくば 9-1	つくば市東光台5丁目2番3外	27,000	25,800	圏央道つくば中央 IC 4km
3	(2)	4.2	つくばみらい 9-1	つくばみらい市絹の台4丁目2番2	51,600	49,500	常磐道谷和原 IC 1km
4	(10)	2.9	土浦 9-2	土浦市紫ヶ丘5番1	17,900	17,400	常磐道土浦北 IC 3.2km
5	(4)	2.8	牛久 9-1	牛久市桂町2200番2	22,100	21,500	圏央道阿見東 IC 2.6km
5	-	2.8	阿見 9-1	稲敷郡阿見町大字吉原字鎌田3262番14外	22,100	21,500	圏央道阿見東 IC 2.7km
7	-	2.3	龍ヶ崎 9-2	龍ヶ崎市白羽4丁目5番5外	22,700	22,200	圏央道阿見東 IC 9.7km
8	(7)	2.1	つくば 9-2	つくば市緑ヶ原1丁目1番1	19,700	19,300	圏央道常総 IC 7.3km
9	-	1.8	境 9-2	猿島郡境町大字下小橋字蟬野867番5外	22,300	21,900	圏央道境古河 IC 2.8km
10	-	1.5	龍ヶ崎 9-1	龍ヶ崎市向陽台3丁目4番1外	20,800	20,500	圏央道阿見東 IC 6.9km
11	(12)	1.4	境 9-1	猿島郡境町大字猿山字林割3番1外	21,000	20,700	圏央道境古河 IC 1.3km
12	(9)	1.0	常総 9-2	常総市坂手町字馬頭5655番8	20,200	20,000	常磐道谷和原 IC 6.9km
13	-	0.8	稲敷 9-2	稲敷市釜井字立切1731番	12,800	12,700	圏央道稲敷東 IC 6.7km
14	(11)	0.5	土浦 9-1	土浦市東中貫町2番5	20,700	20,600	常磐道土浦北 IC 4.2km
15	-	0.5	坂東 9-2	坂東市上出島字下原1132番2外	21,500	21,400	圏央道坂東 IC 4.8km
16	(13)	0.4	古河 9-1	古河市丘里15番3	23,100	23,000	圏央道境古河 IC 13km
17	(8)	0.3	古河 9-2	古河市北利根2番	29,800	29,700	圏央道境古河 IC 6.6km
18	(5)	0.3	五霞 9-2	猿島郡五霞町大字元栗橋字観音下403番8外	38,600	38,500	圏央道五霞 IC 5.5km
19	(6)	0.3	五霞 9-1	猿島郡五霞町大字江川字沖ノ内2585番1外	39,900	39,800	圏央道五霞 IC 1.6km

（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 守谷市の上昇地点は、常磐道谷和原 IC 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。
- ② つくば市の上昇地点は、圏央道の IC 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、IC 周辺で B T S 型物流施設（特定のテナントの要望に応じてオーダーメイドで建設され賃貸される物流施設）の竣工が続くなど、土地需要の高い傾向が続いている。
- ③ つくばみらい市の上昇地点は、常磐道谷和原 IC 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 IC に近接する恵まれた立地環境にあることから、企業立地を一層進めるために新たな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。

- ④ 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、土地需要が高い状況が続いている。
- ⑤ 牛久市の上昇地点は、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、当該地域への関心が高まるなか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。
- ⑥ 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。
- ⑦ 龍ヶ崎市の上昇地点は、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、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。
- ⑧ 境町の上昇地点は、国道新 4 号や圏央道境古河 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による交通利便性の向上に伴い、特に物流系の土地需要が見込める。I C 周辺において複数の工業用地の造成事業が実施されるなど、土地需要が高まっている。
- ⑨ 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）の開通により工業地としての熟成度が向上しているほか、新たな工業団地造成の動きもあるなど、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 坂東市の上昇地点は、国道新 4 号や圏央道坂東 I C に近接し、工場や物流施設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、当該地域への関心が高まるなか、市内工業団地の売却が順調に推移しているほか、新たな工業団地造成の動きもあるなど、土地需要が高まっている。
- ⑫ 古河市の上昇地点は、国道新 4 号や圏央道境古河 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、当該地域への関心が高まるなか供給が不足しており、土地需要が高まっている。
- ⑬ 五霞町の上昇地点は、埼玉県境に近い、国道新 4 号沿いで圏央道五霞 I C にも近接する工業地域に位置している。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より主に物流用地需要が高まっていることや、隣接する埼玉県幸手市に対する割安感も相まって、土地需要が高まっている。

ウ 地価の下落率が大きい地点

【図表 10】地価の下落率が大きい地点（住宅地）

（単位：％、円／㎡）

順位	対前 年変 動率	基準地番号	基準地の所在及び地番 「 」内は住居表示	標準価格		最寄り駅と駅からの距離	
				令和4年	令和3年		
1	(3)	▲2.8	鹿嶋 -12	鹿嶋市大字木滝字平塚164番	9,820	10,100	JR 鹿島線鹿島神宮駅 4.5km
2	(2)	▲2.7	日立 -10	日立市西成沢町1丁目256番 「西成沢町1-26-2」	29,100	29,900	JR 常磐線日立駅 3.4km
3	(21)	▲2.5	つくばみらい -3	つくばみらい市谷井田字南耕地1212番9	23,100	23,700	T X 守谷駅 7km
4	(4)	▲2.5	利根 -1	北相馬郡利根町大字立木字宮宿2182番9	8,530	8,750	JR 成田線布佐駅 4.8km
5	(14)	▲2.4	鹿嶋 -11	鹿嶋市大字長栖字蒲地2288番98	12,400	12,700	JR 鹿島線鹿島神宮駅 5.2km

（注1） 順位の右欄の（ ）は前年順位。

（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 鹿嶋市の下落地点は、国道124号に近接する旧農家集落地域に位置している。市街化調整区域内にある旧来からの農家住宅地域で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。
- ② 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交通利便性に劣るほか、急峻な傾斜地を造成した古くからの住宅団地であるため居住者の高齢化が進んでおり、利便性の良い市街地中心部の平坦地域へ転出する傾向にある。市では、若年層等による山側住宅団地への住替えを促進するための助成制度等の取組を進めているが、現時点で顕著な効果は見られず、売物件が多く土地需要が減退している。
- ③ つくばみらい市の下落地点は、県道取手つくば線北側の既成住宅地域に位置している。最寄り駅であるTXの守谷駅まで距離があるほか、ハザードマップ上で浸水エリア内に位置していることもあり、土地需要が減退している。
- ④ 利根町の下落地点は、町北東部の農家住宅が多く見られる古くからの住宅地域に位置している。人口減少と高齢化が進行し、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】地価の下落率が大きい地点（商業地）

（単位：％、円／㎡）

順位	対前 年変 動率	基準地番号	基準地の所在及び地番 「」内は住居表示	標準価格		最寄り駅と駅からの距離	
				令和4年	令和3年		
1	(3)	▲2.9	取手 5-2	取手市新町2丁目甲537番5 「新町2-2-3」	96,100	99,000	JR常磐線取手駅 120m
2	(4)	▲1.9	稲敷 5-1	稲敷市西代字東田1531番1内	15,100	15,400	JR成田線佐原駅 3km
3	(2)	▲1.9	大子 5-1	久慈郡大子町大字池田字森平1587番1	15,300	15,600	JR水郡線常陸大子駅 2.1km
4	(1)	▲1.7	大洗 5-1	東茨城郡大洗町磯浜町字大洗下より 大貫境まで6881番82外	34,000	34,600	鹿島臨海鉄道大洗鹿島線 大洗駅 2.9km
5	(6)	▲1.4	ひたちなか 5-5	ひたちなか市湊本町5260番1 「湊本町3-13」	27,700	28,100	ひたちなか海浜鉄道湊線 那珂湊駅 650m

(注1) 順位の右欄の()は前年順位。

(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 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により、土地需要が減退している。
- ② 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。人口減少や高齢化の進行により集客力が低下し、空きテナントが見られるなど土地取引もほとんど見られないことから、土地需要が減退している。
- ③ 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。各種郊外型店舗の集積が見られ、当町の中心商業地域を形成しているものの、商業背後地における人口減少の進行に伴い、集客力が低下していることに加え、令和元年台風19号により被災した土地が周辺に多く、ハザードリスクに対する関心の高まりもあって、土地需要が減退している。
- ④ 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いるものの、新型コロナウイルス感染症が拡大した直近2年は外出自粛、観光施設の休業、イベントの中止等による観光客の激減に伴う収益性の悪化で、県内でも最上位の下落を示した。3月のまん延防止措置全面解除等で社会生活が正常化に向かう中で、感染対策を施したイベントの開催やいば旅あんしん割事業といった各種施策等の効果もあり、徐々に観光客は戻りつつあるものの、売上収益の低迷は依然として続いていることから、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。観光地である「那珂湊おさかな市場」への客足は戻りつつある一方で、地域全体への波及効果は乏しいほか、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、背後住宅地における人口減少や商店経営者の高齢化と後継者不足による閉店等により、商況及び集客力が低下し、土地需要が減退している。

【図表 12】地価の下落率が大きい地点（工業地）

（単位：％、円／㎡）

順位	対前 年変 動率	基準地番号	基準地の所在及び地番 「」内は住居表示	標準価格		最寄り IC と IC からの距離	
				令和 4 年	令和 3 年		
1	(2)	▲0.8	日立 9-2	日立市十王町伊師字十王前 2 0 番 5	11,800	11,900	常磐道日立北 IC 5km
2	(5)	▲0.8	鹿嶋 9-1	鹿嶋市大字平井字灘 2 2 7 9 番 5	12,100	12,200	東関東道潮来 IC 13km
3	(4)	▲0.8	日立 9-1	日立市東金沢町 1 丁目 4 9 6 番 「東金沢町 1 - 1 3 - 1 1」	25,000	25,200	常磐道日立南太田 7.6km
4	(6)	▲0.7	神栖 9-2	神栖市砂山 2 6 6 8 番 9	14,500	14,600	東関東道潮来 IC 17km
5	(3)	▲0.6	常陸大宮 9-1	常陸大宮市工業団地 6 5 7 番	7,700	7,750	常磐道那珂 IC 15km

（注 1） 順位の右欄の（ ）は前年順位。

（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 日立市の下落地点は、それぞれ市北部の中小規模の工場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。J X 金属の工場新設等が発表された一方、日立製作所の事業再編、材料費の高騰や調達困難で中小企業の用地取得や設備投資に対する慎重姿勢が続いており、土地需要が減退している。
- ② 鹿嶋市の下落地点は、大規模工場、倉庫等が建ち並ぶ漁港に近い工業団地に位置している。首都圏から離れているほか、最寄りである東関東自動車道潮来 IC まで 13km の距離があるなど、交通条件の優位性に劣っていることから、土地需要が減退している。
- ③ 神栖市の下落地点は、大規模工場、倉庫等が建ち並ぶ漁港に近い工業団地に位置している。首都圏から離れているほか、最寄りである東関東自動車道潮来 IC まで 17km の距離があるなど、交通条件の優位性に劣っていることから、土地需要が減退している。
- ④ 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。最寄りである常磐道那珂 IC まで 15km の距離があるなど交通接近条件に劣り、原材料・製品等の輸送、労働力確保等の面で不利な立地にある。圏央道開通による首都圏からの物流施設用地需要の波及は見られなかったほか、新型コロナウイルス感染症の感染拡大以降、工場用地に対する需要の高まりも見られず、工業地需要は総じて低調で、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 令和4年	基準地番号	基準地の所在及び地番	対前年 変動率	標準価格 令和3年	最寄り駅と駅からの距離
1	(1) 188,000	つくば -27	つくば市吾妻1丁目16番24	4.4	180,000	T Xつくば駅 700m (1位は8年連続)
2	(3) 175,000	守谷 -4	守谷市中央2丁目13番16	8.7	161,000	T X守谷駅 350m
3	(2) 173,000	つくば -11	つくば市竹園3丁目16番41	4.8	165,000	T Xつくば駅 1.6km
4	(4) 156,000	つくば -5	つくば市東新井33番18	4.7	149,000	T Xつくば駅 1.1km
5	(5) 152,000	つくば -3	つくば市吾妻3丁目8番7	8.6	140,000	T Xつくば駅 900m

（注） 順位の右欄の（ ）は前年順位。

<地価動向>

- ① つくば市の地点は、T X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、地価上昇基調が継続しており、県内外からの土地需要の高まりに対して供給が少なく、地価上位を維持している。
- ② 守谷市の地点は、T X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。

【図表 14】地価上位の地点（商業地）

（単位：円／㎡、％）

順位	標準価格 令和4年	基準地番号	基準地の所在及び地番 「」内は住居表示	対前年 変動率	標準価格 令和3年	最寄り駅と駅からの距離	
1	(1)	265,000	つくば 5-2	つくば市吾妻1丁目14番2外	4.3	254,000	T Xつくば駅 300m (1位は8年連続)
1	(2)	265,000	つくば 5-3	つくば市研究学園5丁目12番4外 「研究学園5-12-4」	9.1	243,000	T X研究学園駅 駅前広場接面 (今年から同額1位)
3	(4)	220,000	守谷 5-3	守谷市中央1丁目23番9	6.3	207,000	T X守谷駅 130m
4	(3)	212,000	水戸 5-9	水戸市宮町1丁目107番6外 「宮町1-7-20」	1.9	208,000	JR常磐線水戸駅 駅前広場接面
5	(6)	183,000	つくば 5-5	つくば市東新井24番3外	4.6	175,000	T Xつくば駅 700m

(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、T Xの研究学園駅及びつくば駅から徒歩圏内の商業地域に位置している。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いる。また、つくば駅から徒歩圏内の商業地域は、西武筑波店の跡地に商業施設がオープンしたほか、イオンつくば駅前店の跡地及び駅近隣のエリアにおいてマンションが建設中であり、背後住宅地の人口の増加、繁华性及び集客力の向上が見込めることから、土地需要の高まりが続いており、地価上位を維持している（P.10 つくば市の上昇要因を再掲）。
- ② 守谷市の地点は、T X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.10 守谷市の上昇要因を再掲）。
- ③ 水戸市の地点は、J R常磐線の水戸駅南口ロータリー隣接の商業地域に位置している。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、水戸市の中心市街地においては、マンションの建築計画の増加に伴う人口増が見込まれるとともに、県庁所在地で常磐線、水郡線、大洗鹿島線が乗り入れるほか、市内各所のみならず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もあり、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、地価上位を維持している。

【図表 15】地価上位の地点（工業地）

（単位：円／㎡、％）

順位	標準価格 令和4年	基準地番号	基準地の所在及び地番	対前年 変動率	標準価格 令和3年	最寄り IC と IC からの距離	
1	(1)	51,600	つくばみらい 9-1	つくばみらい市絹の台4丁目2番2	4.2	49,500	常磐道谷和原 IC 1km (1位は5年連続)
2	(2)	47,500	守谷 9-1	守谷市百合ヶ丘1丁目字並木2399番1外	5.1	45,200	常磐道谷和原 IC 2.2km
3	(3)	39,900	五霞 9-1	猿島郡五霞町大字江川字沖ノ内2585番1外	0.3	39,800	圏央道五霞 IC 1.6km
4	(4)	38,600	五霞 9-2	猿島郡五霞町大字元栗橋字観音下403番8外	0.3	38,500	圏央道五霞 IC 5.5km
5	(5)	29,800	古河 9-2	古河市北利根2番	0.3	29,700	圏央道境古河 IC 6.6km

(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 IC 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 IC に近接する恵まれた立地環境にあることから、企業立地を一層進めるために新たな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.12 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 IC 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.12 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号沿いで圏央道五霞 IC にも近接する工業地域に位置している。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より主に物流用地需要が高まっていることや、隣接する埼玉県幸手市に対する割安感も相まって、土地需要が高まっており、地価上位を維持している（P.13 の五霞町の上昇要因を再掲）。
- ④ 古河市の地点は、国道新4号や圏央道境古河 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、当該地域への関心が高まるなか供給が不足しているため、土地需要が高まっており、地価上位を維持している（P.13 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 見込地	商業地	工業地	林地	計	選定替	令和 3年	前年比
	市街化 区域等	市街化 調整区域									
北 北	日立市	27	26	1	1	7	2	37		37	
	常陸太田市	7	6	1		1		8	1	8	
	高萩市	3	3			1		4		4	
	北茨城市	2	2			1	1	5		5	
	常陸大宮市	6	6			1	1	8		8	
	大子町	2	2			1	1	4		4	
中央 央	水戸市	36	32	4	1	14		51		51	
	笠間市	8	8			2	1	11		11	
	ひたちなか市	23	21	2		6	1	30		30	
	那珂市	7	5	2		1		8		8	
	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 行	東海村	4	3	1		1		5		5	
	鹿嶋市	12	9	3		2	2	16		16	
	潮来市	6	4	2		1		7		7	
	神栖市	13	9	4		3	2	18		18	
	行方市	4	4			1		5		5	
南 南	銚田市	5	5			1		6		6	
	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	1	17	
	取手市	12	11	1		2		14		14	
	牛久市	9	8	1		2	1	12	1	12	
	つくば市	36	30	6	1	7	2	46		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	
西 西	河内町	2	2					2		2	
	利根町	3	2	1				3		3	
	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、「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)

-0.2 上段：平均変動率 (%)
 46,200 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4年	令和3年	令和4年	令和3年	令和4年	令和3年	令和4年	令和3年	令和4年	令和3年	令和4年	令和3年	令和4年	令和3年	
北 北	日立市	-0.5 34,500 27 27	-0.7 34,700 27 27	-0.5 35,300 26 26	-0.7 35,400 26 26	-0.7 15,100 1 1	-0.7 15,200 1 1	-0.5 9,900 1 1	-1.0 9,900 1 1	-0.5 55,000 7 7	-0.8 55,300 7 7	-0.8 18,400 2 2	-1.5 18,600 2 2	-0.5 36,900 37 37	-0.8 37,000 37 37
	常陸太田市	-0.8 15,800 7 6	-1.1 14,800 7 7	-0.8 16,700 6 5	-1.0 15,500 6 6	-0.9 10,500 1 1	-1.9 10,600 1 1			-0.5 36,300 1 1	-0.8 36,500 1 1			-0.8 18,400 8 7	-1.1 17,500 8 8
	高萩市	-0.7 22,600 3 3	-0.9 22,800 3 3	-0.7 22,600 3 3	-0.9 22,800 3 3					-0.4 27,400 1 1	-0.4 27,500 1 1			-0.7 23,800 4 4	-0.8 24,000 4 4
	北茨城市	-0.8 19,600 2 2	-0.8 19,800 2 2	-0.8 19,600 2 2	-0.8 19,800 2 2					-0.9 32,900 1 1	-1.2 33,200 1 1	0.0 8,700 1 1	-1.7 8,700 1 1	-0.6 20,200 4 4	-1.1 20,300 4 4
	常陸大宮市	-1.1 11,200 6 6	-1.3 11,300 6 6	-1.1 11,200 6 6	-1.3 11,300 6 6					-0.8 39,400 1 1	-0.7 39,700 1 1	-0.6 7,700 1 1	-1.5 7,800 1 1	-1.0 14,300 8 8	-1.3 14,400 8 8
	大子町	-1.8 8,800 2 2	-2.8 9,000 2 2	-1.8 8,800 2 2	-2.8 9,000 2 2					-1.9 15,300 1 1	-3.1 15,600 1 1			-1.8 11,000 3 3	-2.9 11,200 3 3
中央 東	水戸市	-0.2 46,200 36 36	-0.5 46,300 36 36	-0.1 49,500 32 32	-0.4 49,500 32 32	-0.8 20,100 4 4	-1.1 20,200 4 4	-0.6 15,300 1 1	-0.6 15,400 1 1	0.0 84,700 14 14	-0.5 84,500 14 14			-0.1 56,200 51 51	-0.5 56,200 51 51
	笠間市	-1.0 21,100 8 8	-1.0 21,300 8 8	-1.0 21,100 8 8	-1.0 21,300 8 8					-0.5 38,600 2 2	-1.2 38,800 2 2	0.0 14,100 1 1	0.0 14,100 1 1	-0.8 23,600 11 11	-1.0 23,800 11 11
	ひたちなか市	0.0 34,100 23 23	-0.1 34,100 23 23	0.0 35,600 21 21	0.0 35,600 21 21	-0.8 17,700 2 2	-0.8 17,900 2 2			-0.2 52,700 6 6	-0.4 52,800 6 6	0.0 16,600 1 1	-0.6 16,600 1 1	-0.1 37,200 30 30	-0.2 37,200 30 30
	那珂市	-0.5 20,100 7 7	-0.8 20,100 7 7	-0.3 24,800 5 5	-0.5 24,900 5 5	-1.2 8,200 2 2	-1.5 8,300 2 2			0.0 57,100 1 1	0.0 57,100 1 1			-0.5 24,700 8 8	-0.7 24,700 8 8
	小美玉市	-1.1 14,500 5 5	-1.2 14,600 5 5	-1.1 14,500 5 5	-1.2 14,600 5 5									-1.1 14,500 5 5	-1.2 14,600 5 5
	茨城町	-0.8 17,000 4 4	-1.2 17,200 4 4	-0.7 22,100 2 2	-0.7 22,300 2 2	-0.9 12,000 2 2	-1.7 12,100 2 2							-0.8 17,000 4 4	-1.2 17,200 4 4
	大洗町	-0.5 23,100 3 3	-0.9 23,200 3 3	-0.4 29,000 2 2	-0.9 29,100 2 2	-0.9 11,300 1 1	-0.9 11,400 1 1			-1.7 34,000 1 1	-3.9 34,600 1 1			-0.8 25,800 4 4	-1.6 26,100 4 4
	城里町	-1.0 8,800 4 4	-1.1 8,900 4 4	-1.0 8,800 4 4	-1.1 8,900 4 4									-1.0 8,800 4 4	-1.1 8,900 4 4
鹿 行	東海村	-0.2 31,400 4 4	-0.2 31,400 4 4	0.0 38,000 3 3	0.0 38,000 3 3	-0.9 11,400 1 1	-0.9 11,500 1 1			0.0 50,900 1 1	-0.2 50,900 1 1			-0.2 35,300 5 5	-0.2 35,300 5 5
	鹿嶋市	-0.5 20,200 12 12	-0.6 20,200 12 12	0.0 23,500 9 9	-0.1 23,400 9 9	-1.9 10,400 3 3	-2.0 10,600 3 3			-0.2 36,600 2 2	-0.3 36,600 2 2	-0.7 14,600 2 2	-0.7 14,700 2 2	-0.5 21,500 16 16	-0.6 21,600 16 16
	潮来市	-1.0 12,200 6 6	-1.1 12,300 6 6	-0.7 14,800 4 4	-0.7 14,900 4 4	-1.7 7,200 2 2	-2.0 7,300 2 2			-0.8 25,400 1 1	-0.8 25,600 1 1			-1.0 14,100 7 7	-1.1 14,200 7 7
	神栖市	1.3 17,100 13 13	0.7 16,900 13 13	1.8 19,600 9 9	1.0 19,300 9 9	0.1 11,600 4 4	-0.1 11,500 4 4			-0.5 27,700 3 3	-0.4 27,800 3 3	-0.7 15,300 2 2	-0.7 15,400 2 2	0.8 18,700 18 18	0.4 18,500 18 18
	行方市	-1.0 7,700 4 4	-1.2 7,800 4 4	-1.0 7,700 4 4	-1.2 7,800 4 4					-1.3 15,200 1 1	-1.3 15,400 1 1			-1.1 9,200 5 5	-1.2 9,300 5 5
	鉾田市	-1.0 10,900 5 5	-1.0 11,000 5 5	-1.0 10,900 5 5	-1.0 11,000 5 5					0.0 14,400 1 1	0.0 14,400 1 1			-0.9 11,400 6 6	-0.9 11,500 6 6
南 東	土浦市	0.0 32,200 24 24	0.0 32,200 24 23	0.1 34,800 21 21	0.0 34,700 21 20	-0.3 14,500 3 3	-0.4 14,600 3 3			-0.2 61,800 8 8	-0.4 61,900 8 8	1.7 19,300 2 2	0.6 19,000 2 2	0.0 38,400 34 34	-0.1 38,400 34 33
	石岡市	-0.3 19,600 11 11	-0.4 19,700 11 11	-0.3 22,300 9 9	-0.3 22,300 9 9	-0.6 7,800 2 2	-0.7 7,900 2 2			-0.5 41,800 1 1	-0.5 42,000 1 1			-0.3 21,500 12 12	-0.4 21,500 12 12
	龍ヶ崎市	0.2 30,500 12 12	-0.5 30,500 12 12	0.5 34,500 10 10	-0.3 34,400 10 10	-1.4 10,700 2 2	-1.4 10,900 2 2			-0.3 42,200 2 2	-0.5 42,200 2 2	1.9 21,800 2 2	0.0 21,400 2 2	0.3 30,900 16 16	-0.4 30,800 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4年	令和3年	令和4年	令和3年	令和4年	令和3年	令和4年	令和3年	令和4年	令和3年	令和4年	令和3年	令和4年	令和3年	
南	取手市	-0.8 41,600 12 12	-1.2 41,900 12 12	-0.7 43,600 11 11	-1.1 44,000 11 11	-1.0 19,500 1 1	-1.5 19,700 1 1			-1.7 77,400 2 2	-1.9 79,000 2 2			-0.9 46,700 14 14	-1.3 47,200 14 14
	牛久市	0.9 47,800 9 9	-0.3 47,100 9 9	1.0 51,700 8 8	-0.2 50,900 8 8	0.0 16,600 1 1	-0.6 16,600 1 1			-0.5 85,400 2 1	-0.3 84,700 2 2	2.8 22,100 1 1	1.4 21,500 1 1	1.0 51,900 12 11	-0.1 51,200 12 12
	つくば市	2.1 71,500 36 36	0.3 68,900 36 36	2.6 81,800 30 30	0.5 78,700 30 30	-0.5 19,900 6 6	-0.7 19,900 6 6	-0.6 8,600 1 1	-1.1 8,600 1 1	4.9 178,400 7 7	2.9 169,400 7 7	3.4 23,400 2 2	2.8 22,600 2 2	2.5 84,300 46 46	0.8 80,900 46 46
	守谷市	2.9 90,400 7 7	0.1 87,000 7 7	3.5 99,600 6 6	0.3 95,500 6 6	-1.1 35,400 1 1	-1.4 35,800 1 1			2.1 138,200 3 3	1.3 133,800 3 3	5.1 47,500 1 1	3.9 45,200 1 1	2.9 99,600 11 11	0.8 96,000 11 11
	稲敷市	-1.1 8,400 8 8	-1.5 8,500 8 8	-1.4 9,500 5 5	-1.9 9,600 5 5	-0.5 6,600 3 3	-0.8 6,600 3 3			-1.9 15,100 1 1	-1.9 15,400 1 1	0.4 11,000 2 2	0.0 10,900 2 2	-0.9 9,500 11 11	-1.3 9,600 11 11
	かすみがうら市	-0.5 15,900 6 6	-0.7 16,000 6 6	-0.5 20,800 4 4	-0.6 20,800 4 4	-0.6 6,200 2 2	-0.9 6,300 2 2			0.0 32,200 1 1	-0.6 32,200 1 1			-0.4 18,200 7 7	-0.7 18,300 7 7
	つくばみらい市	2.6 45,900 10 10	0.0 43,700 10 10	3.4 52,800 8 8	0.4 50,000 8 8	-0.6 18,400 2 2	-1.6 18,500 2 2			5.6 99,100 3 3	2.0 93,500 3 3	4.2 51,600 1 1	4.4 49,500 1 1	3.3 57,700 14 14	0.7 54,800 14 14
	美浦村	-1.7 9,700 3 3	-2.2 9,900 3 3	-1.9 10,800 2 2	-2.7 11,000 2 2	-1.3 7,700 1 1	-1.3 7,800 1 1							-1.7 9,700 3 3	-2.2 9,900 3 3
	阿見町	-0.3 22,300 5 5	-0.7 22,300 5 5	0.2 25,900 4 4	-0.3 25,900 4 4	-2.3 8,000 1 1	-2.5 8,100 1 1			0.0 47,700 2 2	-0.8 47,700 2 2	2.8 22,100 1 1	0.0 21,500 1 1	0.2 28,600 8 8	-0.6 28,500 8 8
	河内町	-1.4 10,800 2 2	-1.4 11,000 2 2	-1.4 10,800 2 2	-1.4 11,000 2 2									-1.4 10,800 2 2	-1.4 11,000 2 2
利根町	-1.9 13,400 3 3	-2.5 13,700 3 3	-1.6 15,900 2 2	-2.4 16,200 2 2	-2.5 8,500 1 1	-2.8 8,800 1 1							-1.9 13,400 3 3	-2.5 13,700 3 3	
西	古河市	0.3 38,300 16 16	0.0 38,200 16 16	0.4 44,300 13 13	0.1 44,100 13 13	-0.3 12,200 3 3	-0.5 12,300 3 3	-0.8 12,100 1 1	-1.6 12,200 1 1	0.4 66,600 4 4	-0.1 66,300 4 4	0.4 26,500 2 2	0.7 26,400 2 2	0.2 41,100 23 23	0.3 40,900 23 23
	結城市	0.0 28,400 6 6	-0.4 28,400 6 6	0.0 32,000 5 5	-0.3 32,000 5 5	0.0 10,500 1 1	-0.9 10,500 1 1			1.2 42,000 1 1	1.2 41,500 1 1			0.2 30,300 7 7	-0.2 30,300 7 7
	下妻市	-0.4 16,600 5 5	-0.5 16,700 5 5	-0.4 16,600 5 5	-0.5 16,700 5 5					-0.5 39,200 1 1	-0.5 39,400 1 1	0.0 16,800 2 2	0.0 16,800 2 2	-0.3 19,500 8 8	-0.4 19,600 8 8
	常総市	-0.4 22,700 7 7	-0.6 22,800 7 7	-0.4 24,600 6 6	-0.5 24,600 6 6	0.0 11,600 1 1	-0.9 11,600 1 1	-1.6 9,300 1 1	-2.6 9,500 1 1	-0.5 39,200 3 3	-0.4 39,400 3 3	0.5 17,100 2 2	0.5 17,000 2 2	-0.3 24,600 13 13	-0.5 24,700 13 13
	筑西市	-0.3 22,200 14 14	-0.3 22,300 14 14	-0.3 26,800 10 10	-0.3 26,900 10 10	-0.2 10,700 4 4	-0.2 10,700 4 4			-0.4 46,000 3 3	-0.9 46,200 3 3	0.0 18,900 2 2	0.0 18,900 2 2	-0.3 25,600 19 19	-0.4 25,700 19 19
	坂東市	-0.6 19,600 6 6	-0.7 19,700 6 6	-0.7 24,200 4 4	-0.8 24,300 4 4	-0.5 10,500 2 2	-0.5 10,600 2 2			-0.5 35,100 2 2	-1.5 35,300 2 1	0.3 20,300 2 2	0.0 20,200 2 2	-0.4 22,800 10 10	-0.6 22,900 10 9
	桜川市	-0.6 16,200 6 6	-0.8 16,300 6 6	-0.7 20,500 4 4	-1.0 20,600 4 4	-0.3 7,600 2 2	-0.3 7,600 2 2			-1.0 27,900 2 2	-1.2 28,100 2 2			-0.7 19,100 8 8	-0.9 19,200 8 8
	八千代町	-0.9 15,300 3 3	-0.6 15,500 3 3	-1.1 18,300 2 2	-0.7 18,500 2 2	-0.5 9,400 1 1	-0.5 9,400 1 1			-0.9 22,800 1 1	-0.4 23,000 1 1	0.0 16,500 1 1	0.0 16,500 1 1	-0.7 17,100 5 5	-0.4 17,200 5 5
	五霞町	-0.6 18,400 3 3	-0.6 18,500 3 3	-0.5 22,300 2 2	-0.5 22,400 2 2	-0.9 10,600 1 1	-0.9 10,700 1 1					0.3 39,300 2 2	1.3 39,200 2 2	-0.2 26,700 5 5	0.2 26,800 5 5
	境町	0.0 20,700 3 3	0.0 20,700 3 3	0.0 25,600 2 2	0.0 25,600 2 2	0.0 10,900 1 1	0.0 10,900 1 1			-0.3 29,100 1 1	-0.7 29,200 1 1	1.6 21,700 2 2	0.3 21,300 2 2	0.5 22,400 6 6	0.0 22,300 6 6
県計	0.0 32,700 398 397	-0.5 32,400 398 397	0.1 36,600 333 332	-0.4 36,200 333 332	-0.7 12,800 65 65	-0.9 12,800 65 65	-0.8 11,000 5 5	-1.4 11,100 5 5	0.3 66,300 95 94	-0.2 65,400 95 94	0.8 20,900 37 37	0.3 20,700 37 37	0.1 37,700 535 533	-0.4 37,200 535 533	

(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)」を合わせた区域である。
(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、平均変動率及び平均価格はそれぞれ単純平均により算出していること、新規・選定替(変更)地点の価格が前年の地点の価格を上回ること、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 年	住宅地		市街化区域等		市街化調整区域		宅地見込地		商業地		工業地		全用途	
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	-0.7	-0.4	-0.6	-1.0	-1.1	-0.9	-1.6	-0.4	-0.7	0.9	0.3	-0.4	-0.7
R3	-0.6	-0.5	-0.5	-0.4	-1.0	-0.9	-1.4	-1.4	-0.6	-0.2	0.0	0.3	-0.6	-0.4
R4	-0.4	0.0	-0.3	0.1	-0.8	-0.7	-0.6	-0.8	-0.3	0.3	0.3	0.8	-0.4	0.1

(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。