

公表資料 1

令和 5 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 5 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、今年は32年ぶりに上昇に転じた。
- ・ 商業地の平均変動率は、昨年から 2 年連続で上昇し、上昇率は昨年より拡大した。
- ・ 工業地の平均変動率は、平成28年から 8 年連続で上昇しており、上昇率は昨年より拡大した。
- ・ 全用途の平均変動率は、昨年から 2 年連続で上昇し、上昇率は昨年より拡大した。
- ・ 調査結果全体としては、人口減少や高齢化が進む一部の地域では下落率の緩和が見られ、住環境が良好な地域を中心に地価の上昇傾向が継続しているほか、その影響範囲がより広く波及し上昇地点及び横ばい地点が増加した。

令和5年茨城県地価調査結果の概要について（目次）

I 令和5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5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 地価の上昇率が大きい地点	6
【図表7】地価の上昇率が大きい地点（住宅地）	
【図表8】地価の上昇率が大きい地点（商業地）	
【図表9】地価の上昇率が大きい地点（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）	
エ 地価上位の地点	16
【図表12】地価上位の地点（住宅地）	
【図表13】地価上位の地点（商業地）	
【図表14】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	19
第2表 市町村別・用途別の平均変動率及び平均価格	20
第3表 地価公示及び地価調査の平均変動率の推移	22

I 令和5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、昨年から地点数が増加し547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19ページの第1表を参照）。

なお、547地点のうち、昨年調査からの継続は531地点、新規地点は7地点、選定替（変更）は9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5年地点数	402	337	65	5	97	38	5	547
うち継続地点数	391	326	65	4	95	36	5	531
うち新規地点数	4	4	-	-	2	1	-	7
うち選定替地点数	7	7	-	1	-	1	-	9
廃止地点数	-	-	-	-	-	-	-	-
令和4年地点数	398	333	65	5	95	37	5	540

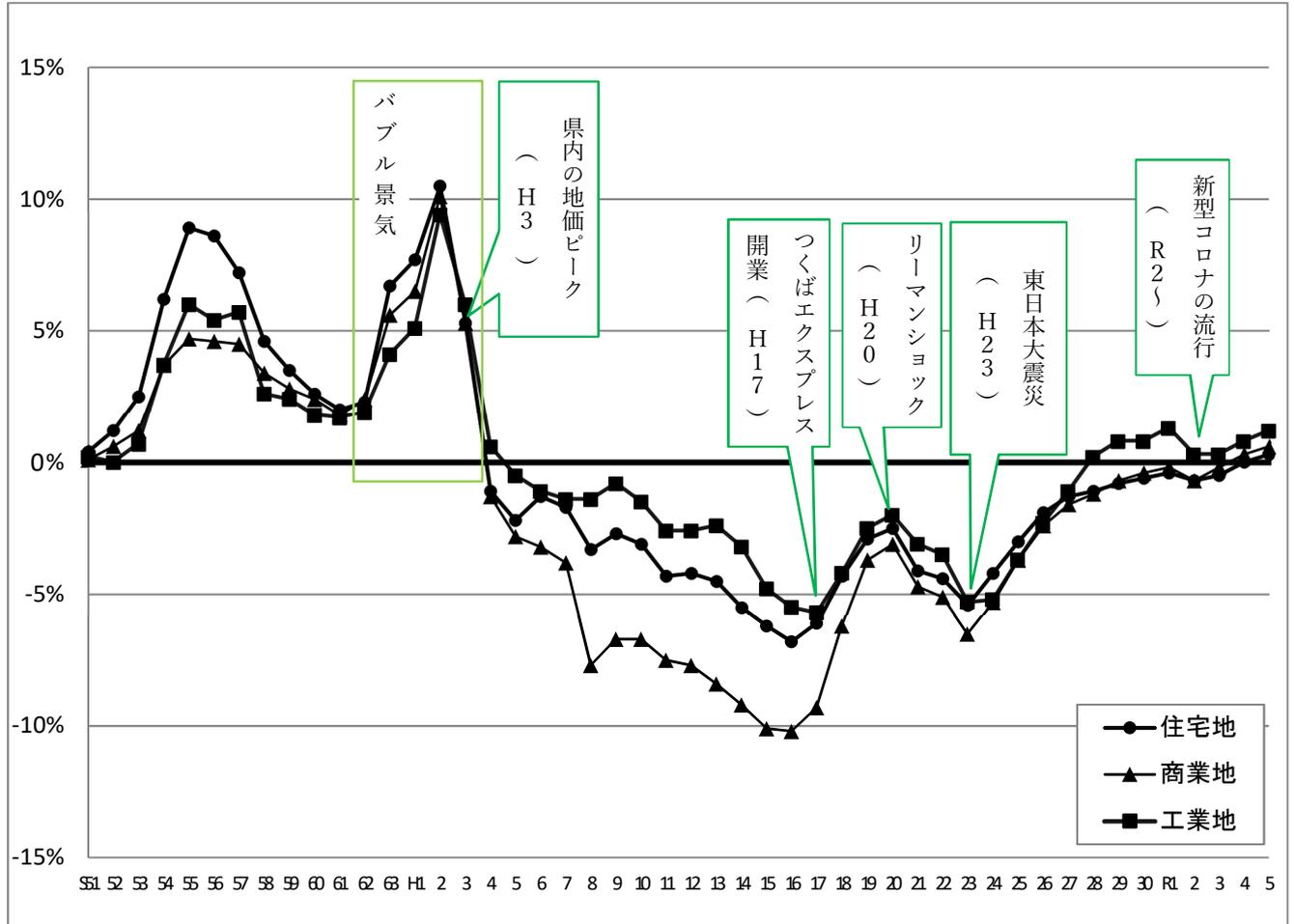
（注） 「市街化区域等（337地点）」とは、「市街化区域（281地点）」のほか「非線引きの都市計画区域（45地点）」及び「都市計画区域外（11地点）」を含めた区域である。

2 令和5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20・21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5年	0.3 33,700	0.4 37,700	▲0.5 12,700	▲0.5 11,000	0.6 69,200	1.2 21,400	0.4 39,000	▲0.2 555,400
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

(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、今年は32年ぶりに上昇に転じた。
- 商業地の平均変動率は、昨年から2年連続で上昇し、上昇率は昨年より拡大した。
- 工業地の平均変動率は、平成28年から8年連続で上昇しており、上昇率は昨年より拡大した。
- 全用途の平均変動率は、昨年から2年連続で上昇し、上昇率は昨年より拡大した。
- 調査結果全体としては、人口減少や高齢化が進む一部の地域では下落率の緩和が見られ、住環境が良好な地域を中心に地価の上昇傾向が継続しているほか、その影響範囲がより広く波及し上昇地点及び横ばい地点が増加した。

○ 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横ばいから上昇に転じた主な要因は、県北地域における地価下落が緩和されつつあり、それに加えて、つくばエクスプレス(以下「TX」という。)沿線の住宅地の大幅な地価上昇やTX沿線の影響を受けた県南県西地域の地価上昇に伴って、県平均では上昇となったことによる。
- 商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、県北地域の地価下落の緩和及び水戸並びにつくば等の主要地域の地価上昇が継続しており、特に、TX沿線駅前は商業施設用地とマンション建設の競争が顕著であるため、県平均では昨年引き続き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、栃木・群馬の北関東の工業地に比べ、割安感が出てきたことから県北地域の地価下落が止まり、また、県南県西地域の工業地については、隣接県の地価の動向を受け上昇が継続しているため、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5年	531	136 (25.6%)	202 (38.0%)	193 (36.3%)
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%)

(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、昨年の19市町から22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	23 (22) /46	15 (14) /36	6 (6) /7	2 (2) /2
土浦市	12 (5) /34	10 (3) /24	0 (0) /8	2 (2) /2
神栖市	11 (8) /18	10 (8) /13	1 (0) /3	0 (0) /2
古河市	10 (12) /21	5 (7) /15	3 (3) /4	2 (2) /2
牛久市	10 (4) /12	8 (3) /9	1 (0) /2	1 (1) /1
龍ヶ崎市	9 (6) /17	6 (4) /12	1 (0) /2	2 (2) /2
ひたちなか市	9 (6) /30	7 (6) /23	1 (0) /6	1 (0) /1
守谷市	8 (6) /11	5 (4) /7	2 (1) /3	1 (1) /1
つくばみらい市	8 (7) /14	4 (4) /10	3 (2) /3	1 (1) /1
鹿嶋市	7 (7) /16	7 (7) /12	0 (0) /2	0 (0) /2
水戸市	6 (2) /51	3 (0) /36	3 (2) /14	- (-) /-
阿見町	5 (3) /8	3 (1) /5	1 (1) /2	1 (1) /1
常総市	3 (2) /14	1 (1) /7	1 (0) /3	1 (1) /2
かすみがうら市	3 (0) /7	2 (0) /6	1 (0) /1	- (-) /-
那珂市	2 (1) /8	2 (1) /7	0 (0) /1	- (-) /-
坂東市	2 (1) /9	0 (0) /5	0 (0) /2	2 (1) /2
五霞町	2 (2) /5	0 (0) /3	- (-) /-	2 (2) /2
境町	2 (2) /6	0 (0) /3	0 (0) /1	2 (2) /2
石岡市	1 (0) /12	1 (0) /11	0 (0) /1	- (-) /-
結城市	1 (2) /6	1 (1) /5	0 (1) /1	- (-) /-
取手市	1 (0) /13	1 (0) /11	0 (0) /2	- (-) /-
稲敷市	1 (1) /11	0 (0) /8	0 (0) /1	1 (1) /2
合計	136 (99) /531	91 (64) /391	24 (16) /95	21 (19) /36

(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31市町村から35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			宅地見込地			商業地			工業地			林地		
水戸市	38	(33)	/51	27	(26)	/36	0	(0)	/1	11	(7)	/14	-	(-)	/-	-	(-)	/-
日立市	18	(9)	/34	14	(8)	/25	0	(0)	/1	3	(1)	/7	1	(0)	/1	-	(-)	/-
土浦市	16	(19)	/34	10	(15)	/24	-	(-)	/-	6	(4)	/8	0	(0)	/2	-	(-)	/-
ひたちなか市	15	(18)	/30	11	(12)	/23	-	(-)	/-	4	(5)	/6	0	(1)	/1	-	(-)	/-
つくば市	11	(8)	/46	9	(7)	/36	1	(0)	/1	1	(1)	/7	0	(0)	/2	-	(-)	/-
筑西市	11	(10)	/18	8	(8)	/13	-	(-)	/-	1	(0)	/3	2	(2)	/2	-	(-)	/-
古河市	10	(9)	/21	9	(8)	/15	0	(0)	/0	1	(1)	/4	0	(0)	/2	-	(-)	/-
石岡市	7	(5)	/12	6	(5)	/11	-	(-)	/-	1	(0)	/1	-	(-)	/-	-	(-)	/-
龍ヶ崎市	6	(5)	/17	5	(4)	/12	-	(-)	/-	0	(1)	/2	0	(0)	/2	1	(0)	/1
取手市	6	(0)	/13	5	(0)	/11	-	(-)	/-	1	(0)	/2	-	(-)	/-	-	(-)	/-
常総市	5	(6)	/14	3	(3)	/7	0	(0)	/1	0	(1)	/3	1	(1)	/2	1	(1)	/1
鹿嶋市	5	(1)	/16	1	(0)	/12	-	(-)	/-	2	(1)	/2	2	(0)	/2	-	(-)	/-
下妻市	4	(3)	/8	1	(1)	/5	-	(-)	/-	1	(0)	/1	2	(2)	/2	-	(-)	/-
神栖市	4	(4)	/18	1	(3)	/13	-	(-)	/-	1	(1)	/3	2	(0)	/2	-	(-)	/-
つくばみらい市	4	(2)	/14	4	(1)	/10	-	(-)	/-	0	(1)	/3	0	(0)	/1	-	(-)	/-
東海村	4	(4)	/5	3	(3)	/4	-	(-)	/-	1	(1)	/1	-	(-)	/-	-	(-)	/-
結城市	3	(4)	/6	2	(4)	/5	-	(-)	/-	1	(0)	/1	-	(-)	/-	-	(-)	/-
常陸太田市	3	(0)	/8	3	(0)	/7	-	(-)	/-	0	(0)	/1	-	(-)	/-	-	(-)	/-
笠間市	3	(1)	/11	2	(0)	/8	-	(-)	/-	0	(0)	/2	1	(1)	/1	-	(-)	/-
守谷市	3	(3)	/11	2	(1)	/7	-	(-)	/-	1	(2)	/3	0	(0)	/1	-	(-)	/-
常陸大宮市	3	(0)	/8	2	(0)	/6	-	(-)	/-	0	(0)	/1	1	(0)	/1	-	(-)	/-
那珂市	3	(3)	/8	2	(2)	/7	-	(-)	/-	1	(1)	/1	-	(-)	/-	-	(-)	/-
坂東市	3	(3)	/9	2	(1)	/5	-	(-)	/-	1	(1)	/2	0	(1)	/2	-	(-)	/-
境町	3	(3)	/6	3	(3)	/3	-	(-)	/-	0	(0)	/1	0	(0)	/2	-	(-)	/-
北茨城市	2	(1)	/5	1	(0)	/2	-	(-)	/-	0	(0)	/1	1	(1)	/1	0	(0)	/1
茨城町	2	(0)	/5	1	(0)	/4	-	(-)	/-	-	(-)	/-	-	(-)	/-	1	(0)	/1
阿見町	2	(3)	/8	1	(3)	/5	-	(-)	/-	1	(0)	/2	0	(0)	/1	-	(-)	/-
牛久市	1	(6)	/12	1	(6)	/9	-	(-)	/-	0	(0)	/2	0	(0)	/1	-	(-)	/-
稲敷市	1	(1)	/11	0	(0)	/8	-	(-)	/-	0	(0)	/1	1	(1)	/2	-	(-)	/-
桜川市	1	(1)	/8	1	(1)	/6	-	(-)	/-	0	(0)	/2	-	(-)	/-	-	(-)	/-
鉾田市	1	(1)	/6	0	(0)	/5	-	(-)	/-	1	(1)	/1	-	(-)	/-	-	(-)	/-
小美玉市	1	(0)	/5	1	(0)	/5	-	(-)	/-	-	(-)	/-	-	(-)	/-	-	(-)	/-
大洗町	1	(1)	/4	1	(1)	/3	-	(-)	/-	0	(0)	/1	-	(-)	/-	-	(-)	/-
大子町	1	(1)	/4	0	(0)	/2	-	(-)	/-	0	(0)	/1	-	(-)	/-	1	(1)	/1
八千代町	1	(1)	/5	0	(0)	/3	-	(-)	/-	0	(0)	/1	1	(1)	/1	-	(-)	/-
合計	202	(172)	/531	142	(128)	/391	1	(0)	/4	40	(31)	/95	15	(11)	/36	4	(2)	/5

(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
193(266)/531	158(205)/391	3(5)/4	31(47)/95	0(7)/36	1(2)/5

(注) ()内は、昨年の下落地点数。/は、継続地点数。

イ 地価の上昇率が大きい地点

【図表 7】地価の上昇率が大きい地点（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5年	令和4年		
1	(7)	17.3	つくば -36	つくば市みどりの東3 9 番 9	53,000	45,200	T Xみどりの駅 2.9km
2	(6)	11.2	つくば -29	つくば市みどりの1丁目2 2 番 4	99,000	89,000	T Xみどりの駅 350m
3	(1)	10.7	つくばみらい -1	つくばみらい市陽光台4丁目2 8 番 2	114,000	103,000	T Xみらい平駅 470m
4	(2)	10.2	つくば -18	つくば市研究学園4丁目1 3 番 7	140,000	127,000	T X研究学園駅 1km
5	(5)	10.1	つくばみらい -9	つくばみらい市紫峰ヶ丘2丁目1 4 番 6	79,900	72,600	T Xみらい平駅 1km
6	(9)	9.7	守谷 -4	守谷市中央2丁目1 3 番 1 6	192,000	175,000	T X守谷駅 350m
7	(3)	9.6	つくばみらい -10	つくばみらい市富士見ヶ丘4丁目2 4 番 2 0	74,500	68,000	T Xみらい平駅 1.8km
8	(4)	9.2	つくば -23	つくば市研究学園2丁目6 番 8	131,000	120,000	T X研究学園駅 1km
9	(12)	9.0	つくば -35	つくば市学園の森2丁目2 9 番 3	103,000	94,500	T X研究学園駅 2.3km
10	(8)	8.9	守谷 -6	守谷市本町字城内9 0 2 番 9 外	94,700	87,000	T X守谷駅 1.5km
11	(10)	7.9	つくば -8	つくば市春日2丁目1 5 番 5	136,000	126,000	T Xつくば駅 1.2km
12	(21)	5.5	守谷 -1	守谷市けやき台5丁目1 3 番 7	116,000	110,000	関東鉄道常総線南守谷駅 1km
13	(11)	5.3	つくば -3	つくば市吾妻3丁目8 番 7	160,000	152,000	T Xつくば駅 900m
13	(22)	5.3	つくば -34	つくば市花園1 7 番 6	120,000	114,000	T Xつくば駅 1.3km
15	(14)	4.5	つくば -5	つくば市東新井3 3 番 1 8	163,000	156,000	T Xつくば駅 1.1km
16	(15)	4.3	つくば -27	つくば市吾妻1丁目1 6 番 2 4	196,000	188,000	T Xつくば駅 700m
17	(16)	4.0	牛久 -9	牛久市ひたち野東5丁目1 9 番 1 0	80,600	77,500	JR常磐線ひたち野うしく駅 360m
18	(17)	4.0	牛久 -6	牛久市ひたち野西2丁目2 4 番 1 6	86,600	83,300	JR常磐線ひたち野うしく駅 420m
19	(37)	3.9	つくばみらい -6	つくばみらい市絹の台3丁目7 番 3	79,500	76,500	関東鉄道常総線小絹駅 960m
20	(34)	3.9	守谷 -2	守谷市御所ヶ丘5丁目2 5 番 2 8	80,500	77,500	関東鉄道常総線新守谷駅 1.1km
21	-	3.6	つくば -19	つくば市谷田部字漆1 1 4 4 番 3 1 5 外	28,500	27,500	T X万博記念公園駅 2km
22	(30)	3.5	つくば -6	つくば市並木3丁目2 2 番 3	74,500	72,000	T Xつくば駅 5.4km
23	(18)	3.2	つくば -7	つくば市二の宮1丁目1 2 番 2 3	129,000	125,000	T Xつくば駅 1.8km
24	-	3.1	守谷 -5	守谷市美園4丁目8 番 1 7	79,800	77,400	関東鉄道常総線南守谷駅 1.7km
25	(36)	3.0	常総 -7	常総市内守谷町きぬの里2丁目1 6 番 5	37,800	36,700	関東鉄道常総線小絹駅 1.7km
26	(28)	2.9	古河 -4	古河市東3丁目3 4 2 番 「東3-1 5-2 3」	84,000	81,600	JR宇都宮線古河駅 650m
26	(19)	2.9	神栖 -4	神栖市神栖2丁目1 2 1 9 番 1 5 7 「神栖2-1 4-2 4」	24,500	23,800	JR成田線小見川駅 8.7km
28	(20)	2.8	神栖 -3	神栖市知手中央6丁目4 8 0 5 番 1 0 1 「知手中央6-1 5-1 3」	22,100	21,500	JR成田線下総橋駅 8.7km
29	(54)	2.8	龍ヶ崎 -12	龍ヶ崎市城ノ内3丁目5 番 1 1	26,100	25,400	JR常磐線龍ヶ崎市駅 8.3km
30	(26)	2.7	神栖 -9	神栖市大野原中央3丁目3 8 4 5 番 7 「大野原中央3-3-2 8」	18,800	18,300	JR成田線小見川駅 6.8km

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	標準価格		最寄り駅と駅からの距離	
				令和5年	令和4年		
31	(27)	2.7	龍ヶ崎 -10	龍ヶ崎市藤ヶ丘5丁目3番26	33,900	33,000	JR常磐線龍ヶ崎市駅 6.2km
32	(31)	2.6	つくば -15	つくば市二の宮2丁目6番9	119,000	116,000	TXつくば駅 2.5km
33	(23)	2.5	神栖 -2	神栖市堀割2丁目55番136 「堀割2-14-26」	16,600	16,200	JR鹿島線鹿島神宮駅 6.1km
33	(23)	2.5	神栖 -5	神栖市平泉字代山2793番10	16,600	16,200	JR鹿島線鹿島神宮駅 8.3km
35	(25)	2.5	神栖 -6	神栖市大野原4丁目486番4 「大野原4-3-14」	25,000	24,400	JR成田線小見川駅 7.4km
36	(44)	2.0	土浦 -10	土浦市中央1丁目6番26 「中央1-15-4」	51,000	50,000	JR常磐線土浦駅 1.2km
37	(29)	1.9	龍ヶ崎 -8	龍ヶ崎市佐貫町字西根362番51	32,400	31,800	JR常磐線龍ヶ崎市駅 600m
38	-	1.7	土浦 -4	土浦市右靱字前谷1番40	36,000	35,400	JR常磐線荒川沖駅 1.8km
39	(32)	1.7	神栖 -1	神栖市深芝字権現659番4外	18,100	17,800	JR鹿島線鹿島神宮駅 7.8km
40	-	1.7	土浦 -13	土浦市港町3丁目3656番20 「港町3-2-6」	42,700	42,000	JR常磐線土浦駅 1.3km
41	(35)	1.5	龍ヶ崎 -9	龍ヶ崎市長山2丁目4番5	41,600	41,000	JR常磐線龍ヶ崎市駅 3.6km
42	-	1.4	土浦 -5	土浦市板谷2丁目712番49	28,100	27,700	JR常磐線土浦駅 5.4km
43	-	1.2	かすみがうら -6	かすみがうら市稲吉5丁目2256番47 「稲吉5-15-5」	32,700	32,300	JR常磐線神立駅 1.6km
44	-	1.2	かすみがうら -2	かすみがうら市稲吉3丁目3537番10 「稲吉3-4-14」	33,500	33,100	JR常磐線神立駅 700m
45	(43)	1.2	那珂 -4	那珂市竹ノ内4丁目8番3	34,200	33,800	JR水郡線上菅谷駅 1.2km
46	(40)	1.2	土浦 -20	土浦市千束町1280番18 「千束町2-15」	51,600	51,000	JR常磐線土浦駅 1.5km
47	-	1.2	土浦 -9	土浦市立田町2391番17 「立田町9-22」	43,200	42,700	JR常磐線土浦駅 1.8km
48	(59)	1.2	牛久 -7	牛久市中央1丁目6番14	60,500	59,800	JR常磐線牛久駅 1.1km
49	(13)	1.2	つくば -11	つくば市竹園3丁目16番41	175,000	173,000	TXつくば駅 1.6km
50	(41)	1.2	土浦 -11	土浦市生田町1534番9 「生田町9-21」	43,900	43,400	JR常磐線土浦駅 1.9km
51	-	1.1	土浦 -1	土浦市神立中央2丁目4011番234 「神立中央2-11-3」	35,500	35,100	JR常磐線神立駅 800m
52	-	1.0	土浦 -23	土浦市右靱字善慶西2450番79	29,700	29,400	JR常磐線荒川沖駅 2.4km
53	(33)	1.0	ひたちなか -13	ひたちなか市高場4丁目6番7	40,700	40,300	JR常磐線佐和駅 700m
54	-	1.0	龍ヶ崎 -7	龍ヶ崎市緑町231番1	21,000	20,800	関東鉄道竜ヶ崎線竜ヶ崎駅 2.3km

(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。

(参考：水戸市における今年から地価の上昇が見られた地点)

基準地番号	対前年変動率	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5年	令和4年	
水戸 -28	0.6	水戸市常磐町1丁目5892番1 「常磐町1-1-29」	50,900	50,600	JR常磐線水戸駅 2.7km
水戸 -11	0.4	水戸市千波町字中山1824番17	48,200	48,000	JR常磐線水戸駅 3.4km
水戸 -12	0.2	水戸市笠原町1234番10外	45,800	45,700	JR常磐線水戸駅 5km

<地価動向>

- ① つくば市の上昇地点は、T X沿線の区画整然とした住宅地域で大規模商業施設、各種店舗、小学校等に近く、住環境に優れていることにより県内外から土地需要を取り込んでいる。一方で、T X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。
- ② つくばみらい市の上昇地点は、T Xのみらい平駅から概ね徒歩圏内の住宅地域である。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T X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。
- ③ 守谷市の上昇地点は、市街化調整区域を除き市内全域に及びつつある。T Xの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、各種店舗、小学校等に近く、住環境に優れていること、土地供給が極端に少ないことやさらに関東近県からの人口流入が急増していることから、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、J R常磐線の牛久駅及び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や住環境に優れていることに加え、牛久駅周辺はT X沿線の市と比べ地価が低位であること、ひたち野うしく駅周辺はつくば市周辺の住宅地を購入する層と競合関係にあることから、土地需要が高まっている。
- ⑤ 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、T Xの守谷駅や常磐自動車道（以下「常磐道」という。）の谷和原I C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、守谷市等の隣接市の住宅地と比較の上で割安感があり、土地需要が高まっている。
- ⑥ 古河市の上昇地点は、J R宇都宮線の古河駅から徒歩圏内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。
- ⑦ 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、鹿島臨海工業地帯が存する事により就業先の充実、国道124号線の整備の進展に加え、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。
- ⑧ 龍ヶ崎市の上昇地点は、竜ヶ崎ニュータウン地区内とJ R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。

竜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。

J R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。
- ⑨ 土浦市の上昇地点は、J R常磐線の土浦駅から概ね徒歩圏内の市街地中心部及びJ R常磐線荒川沖駅や神立駅周辺に位置している。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。

- ⑩ かすみがうら市の上昇地点は、JR常磐線の神立駅から概ね徒歩圏内の稲吉地区に位置し、主として土浦千代田工業団地における地元企業勤務者が需要者となっており、供給が少ないため地価は堅調に推移している。
- 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、売れ行きも好調である。特に区画整理済みの竹ノ内地区は供給が極めて少ないため稀少性が高い。さらには区画整理地区や開発分譲地の成約価格の高まりが周囲の既成住宅地にも徐々に波及しつつあり、地価が上昇している地域的範囲が広がりつつある。常陸太田市、常陸大宮市等県北地域からの流入のほか、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市外からの流入需要も相応に見られ土地需要が高まっている。
- ⑫ ひたちなか市の上昇地点は、JR常磐線の佐和駅から概ね徒歩圏内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、宅地需要が高まっている。

(参考)

水戸市の上昇地点は、水戸駅南方の駅徒歩圏外の既成の住宅地域及び千波公園や偕楽園に近い旧来からの既成の住宅地域に位置している。市内の住宅地市場が全体的に供給不足の中、国道50号バイパス及び県庁背後の既成住宅地域は商業施設や学校、公共施設に近く利便性は良好で需要が堅調であることに加え、近年価格高騰が顕著な市街化調整区域内のエリア指定の新規分譲地と比較しても相対的な割安感が出てきており、土地需要が高まっている。また、偕楽園・千波公園に近い住宅地は緑豊かな住環境で稀少性が高く、元来人気の高い地域であるが、都市計画法の用途地域の変更や北口エリアの住宅地の中では比較的割安な水準にあること等から、土地需要が高まっている。

【図表 8】地価の上昇率が大きい地点（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5年	令和4年		
1	(1)	9.5	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	115,000	105,000	T Xみらい平駅 660m
2	(5)	9.1	守谷 5-3	守谷市中央1丁目23番9	240,000	220,000	T X守谷駅 130m
3	(2)	7.9	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」	286,000	265,000	T X研究学園駅 駅前広場接面
4	(3)	7.6	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	127,000	118,000	T Xみらい平駅 300m
5	(4)	7.1	つくば 5-7	つくば市研究学園1丁目2番3外	182,000	170,000	T X研究学園駅 850m
6	(9)	5.7	つくば 5-2	つくば市吾妻1丁目14番2外	280,000	265,000	T Xつくば駅 300m
7	(6)	5.4	つくば 5-6	つくば市春日2丁目24番3	137,000	130,000	T Xつくば駅 1.4km
8	(8)	5.0	つくば 5-4	つくば市学園南3丁目19番4	125,000	119,000	T X研究学園駅 1.2km
9	(7)	4.9	つくば 5-5	つくば市東新井24番3外	192,000	183,000	T Xつくば駅 700m
10	-	3.0	常総 5-3	常総市内守谷町きぬの里2丁目23番1	44,200	42,900	関東鉄道常総線小絹駅 1.7km
11	(10)	1.9	水戸 5-9	水戸市宮町1丁目107番6外 「宮町1-7-20」	216,000	212,000	JR常磐線水戸駅 駅前広場接面
12	(12)	1.7	水戸 5-3	水戸市泉町1丁目26番外 「泉町1-2-1」	117,000	115,000	JR常磐線水戸駅 1.3km
13	-	1.2	かすみがうら 5-1	かすみがうら市上稲吉字道東1968番1	32,600	32,200	JR常磐線神立駅 2.8km
14	-	1.0	水戸 5-12	水戸市元吉田町字荒谷1194番26	89,800	88,900	JR常磐線水戸駅 2.2km
15	-	1.0	守谷 5-1	守谷市美園2丁目16番5	92,400	91,500	関東鉄道常総線南守谷駅 1.1km

（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、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 守谷市の上昇地点は、T Xの守谷駅周辺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。
- ③ 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、土地需要の高まりが続いている。
- 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商業地域である。上昇地点は住宅地の上昇要因と同じであるが、守谷市等の隣接市の住宅地と比較の上で住宅地の地価水準に割安感がありここ1年で高値取引が見られ、商業地域についても住宅地と共に高値取引が散見されるなど土地需要が高まっている。

- ⑤ 水戸市の上昇地点は、J R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へ延びる目抜き通り（国道 50 号）沿いの商業地域及び同南口ロータリーから南方に延びる幹線市道（駅南中央通り）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る。また、新市民会館が本年 7 月にオープンしたほか周囲においても老朽化ビルを解体の上、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いる。新型コロナ対策の行動制限の緩和で人出が増加し、テナント需要が戻りつつあるとともに、さらには背後地の人口増を見込んだ商業投資（茨城県公館跡地にスーパー出店予定など）も見られるなど、繁華性、集客力が高まりつつあるとともに、マンション建設による人口の増加が見込まれ、土地需要が高まっている。
- ⑥ かすみがうら市の上昇地点は、商業地としての収益の回復に加えて、国道沿いであり常磐道へのアクセス等に着目した流通施設用地としての需要が高まっている。

【図表 9】地価の上昇率が大きい地点（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	標準価格		最寄り IC と IC からの距離	
				令和 5 年	令和 4 年		
1	(2)	5.2	つくば 9-1	つくば市東光台 5 丁目 2 番 3 外	28,400	27,000	圏央道つくば中央 IC 4km
2	(1)	5.1	守谷 9-1	守谷市百合ヶ丘 1 丁目字並木 2 3 9 9 番 1 外	49,900	47,500	常磐道谷和原 IC 2.2km
3	(3)	2.9	つくばみらい 9-1	つくばみらい市絹の台 4 丁目 2 番 2	53,100	51,600	常磐道谷和原 IC 1km
4	(10)	2.9	龍ヶ崎 9-1	龍ヶ崎市向陽台 3 丁目 4 番 1 外	21,400	20,800	圏央道阿見東 IC 6.9km
5	(5)	2.7	牛久 9-1	牛久市桂町 2 2 0 0 番 2	22,700	22,100	圏央道阿見東 IC 2.6km
5	(5)	2.7	阿見 9-1	稲敷郡阿見町大字吉原字鎌田 3 2 6 2 番 1 4 外	22,700	22,100	圏央道阿見東 IC 2.7km
7	(8)	2.5	つくば 9-2	つくば市緑ヶ原 1 丁目 1 番 1	20,200	19,700	圏央道常総 IC 7.3km
8	(14)	2.4	土浦 9-1	土浦市東中貫町 2 番 5	21,200	20,700	常磐道土浦北 IC 4.2km
9	(9)	2.2	境 9-2	猿島郡境町大字下小橋字蟬野 8 6 7 番 5 外	22,800	22,300	圏央道境古河 IC 2.8km
10	(4)	2.2	土浦 9-2	土浦市紫ヶ丘 5 番 1	18,300	17,900	常磐道土浦北 IC 3.2km
11	(7)	2.2	龍ヶ崎 9-2	龍ヶ崎市白羽 4 丁目 5 番 5 外	23,200	22,700	圏央道阿見東 IC 9.7km
12	(11)	1.9	境 9-1	猿島郡境町大字猿山字林割 3 番 1 外	21,400	21,000	圏央道境古河 IC 1.3km
13	(12)	1.5	常総 9-2	常総市坂手町字馬頭 5 6 5 5 番 8	20,500	20,200	常磐道谷和原 IC 6.9km
14	-	1.1	坂東 9-1	坂東市沓掛字遠神 1 1 6 5 番 9	19,200	19,000	圏央道坂東 IC 3.7km

（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 つくば市の上昇地点は、首都圏中央連絡自動車道（以下「圏央道」という。）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。
- ② 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。
- 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 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。
- ⑤ 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、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つ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 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。
- ⑧ 境町の上昇地点は、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、高価格帯の取引も見られること等から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 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や、圏央道の 4 車線化の予定もあるなど、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5年	令和4年		
1	(18)	▲3.6	利根 -2	北相馬郡利根町大字布川字栄253番315	16,000	16,600	JR 成田線布佐駅 1.8km
2	(40)	▲3.3	利根 -3	北相馬郡利根町大字羽根野字羽根野台800番54	14,700	15,200	JR 常磐線取手駅 7.1km
3	(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」	28,300	29,100	JR 常磐線日立駅 3.4km
4	(1)	▲2.5	鹿嶋 -12	鹿嶋市大字木滝字平塚164番	9,570	9,820	JR 鹿島線鹿島神宮駅 4.5km
5	(6)	▲2.4	大子 -2	久慈郡大子町大字袋田字寺前1490番2	8,100	8,300	JR 水郡線袋田駅 900m

（注1） 順位の右欄の（ ）は前年順位。

<地価動向>

- ① 利根町の下落地点は、区画整然とした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。
- 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。市による住み替え促進助成事業の利用も見られ、中古住宅の成約率は以前に比べて向上し、古家付の物件をリフォームして再販するケースも見られるが、依然として圧倒的に供給量が多いほか、特に山側道路からアクセスできない対象基準地は山側住宅団地の中でも人気は劣り、相対的には大きな幅での地価下落が継続している。
- ③ 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。
- ④ 大子町の下落地点は、国道118号から袋田の滝に向かう国道461号背後の農地も見られる住宅地域に位置している。人口減少率と高齢化率が県内一高いという構造的要因に加え、都市計画区域外で町の中心部や商業施設等の利便施設からも遠隔な立地にあり、土地需要の減退が続いている。

【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5年	令和4年		
1	(2)	▲1.3	稲敷 5-1	稲敷市西代字東田1531番1内	14,900	15,100	JR 成田線佐原駅 3km
2	(7)	▲1.3	行方 5-1	行方市麻生字蒲縄106番4外	15,000	15,200	JR 鹿島線潮来駅 8.6km
3	(5)	▲1.1	ひたちなか 5-5	ひたちなか市湊本町5260番1 「湊本町3-13」	27,400	27,700	ひたちなか海浜鉄道湊線那珂湊駅 650m
4	(1)	▲0.9	取手 5-2	取手市新町2丁目甲537番5 「新町2-2-3」	95,200	96,100	JR 常磐線取手駅 120m
5	(6)	▲0.9	桜川 5-2	桜川市真壁町真壁字高上町212番	21,500	21,700	JR 水戸線岩瀬駅 11km

(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 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。著しい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。
- ② 行方市の下落地点は、麻生地区の旧来からの商業地域に位置している。人口減少や高齢化により集客力の低下しており、土地需要が減退している。
- ③ 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。新型コロナの行動制限緩和で観光地である「那珂湊おさかな市場」への客足はかなり戻ってきているが、付近の旧来型商業地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も多く、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、商況及び集客力の低迷は続いており、土地需要が相対的に減退している。
- ④ 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。
- ⑤ 桜川市の下落地点は、真壁地区の小規模小売店舗が建ち並ぶ既成の商業地域に位置している。小規模小売店舗が中心のため近隣の地元客が顧客層であるが、人口減少や高齢化による集客力の低下に加え、幹線道路沿いの商業施設等への顧客の流出もあり、空き店舗も見られるなど商業地としての需要は弱く、土地需要が減退している。

エ 地価上位の地点

【図表 12】地価上位の地点（住宅地）

（単位：円／㎡、％）

順位	標準価格 令和 5 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 4 年	最寄り駅と駅からの距離
1	(1) 196,000	つくば -27	つくば市吾妻 1 丁目 1 6 番 2 4	4.3	188,000	T X つくば駅 700m (1 位は 9 年連続)
2	(2) 192,000	守谷 -4	守谷市中央 2 丁目 1 3 番 1 6	9.7	175,000	T X 守谷駅 350m
3	- 179,000	つくば -37	つくば市研究学園 6 丁目 1 5 番 5	-	-	T X 研究学園駅 500m
4	(3) 175,000	つくば -11	つくば市竹園 3 丁目 1 6 番 4 1	1.2	173,000	T X つくば駅 1.6km
5	(4) 163,000	つくば -5	つくば市東新井 3 3 番 1 8	4.5	156,000	T X つくば駅 1.1km

（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 のつくば駅及び研究学園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 13】地価上位の地点（商業地）

（単位：円／㎡、％）

順位	標準価格 令和5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4年	最寄り駅と駅からの距離	
1	(1)	286,000	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」	7.9	265,000	T X研究学園駅 駅前広場接面 (1位は2年連続)
2	(1)	280,000	つくば 5-2	つくば市吾妻1丁目14番2外	5.7	265,000	T Xつくば駅 300m
3	(3)	240,000	守谷 5-3	守谷市中央1丁目23番9	9.1	220,000	T X守谷駅 130m
4	(4)	216,000	水戸 5-9	水戸市宮町1丁目107番6外 「宮町1-7-20」	1.9	212,000	JR常磐線水戸駅 駅前広場接面
5	(5)	192,000	つくば 5-5	つくば市東新井24番3外	4.9	183,000	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が増加しているとともに、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より、引き続き一定の繁華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 14】地価上位の地点（工業地）

（単位：円／㎡、％）

順位	標準価格 令和5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4年	最寄り IC と IC からの距離
1	(1) 53,100	つくばみらい 9-1	つくばみらい市絹の台4丁目2番2	2.9	51,600	常磐道谷和原 IC 1km (1位は6年連続)
2	(2) 49,900	守谷 9-1	守谷市百合ヶ丘1丁目字並木2399番1外	5.1	47,500	常磐道谷和原 IC 2.2km
3	(3) 40,200	五霞 9-1	茨城県五霞町大字江川字沖ノ内2585番1外	0.8	39,900	圏央道五霞 IC 1.6km
4	(4) 38,900	五霞 9-2	茨城県五霞町大字元栗橋字観音下403番8外	0.8	38,600	圏央道五霞 IC 5.5km
5	(5) 29,900	古河 9-2	古河市北利根2番	0.3	29,800	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 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。
- ④ 古河市の上昇地点は、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。

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	新規	令和 4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	3		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	
	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	
	東海村	4	3	1		1		5			5	
	鹿嶋市	12	9	3		2	2	16			16	
鹿 行	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	
	鉾田市	5	5			1		6			6	
	土浦市	24	21	3		8	2	34			34	
南 南	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	1		14	
	牛久市	9	8	1		2	1	12			12	
	つくば市	38	32	6	1	9	2	50		4	46	4
	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	7	6	1		2	2	11		3	8	3
	河内町	2	2					2			2	
	利根町	3	2	1				3			3	
西 西	古河市	16	13	3	1	4	2	23	2		23	
	結城市	6	5	1		1		7	1		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	1		19	
	坂東市	6	4	2		2	2	10	1		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	
合計	402	337	65	5	97	38	5	547	9	7	540	7

(注) 「市街化区域等(337地点)」とは、「市街化区域(281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)

-0.1 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5年	令和4年	令和5年	令和4年	令和5年	令和4年	令和5年	令和4年	令和5年	令和4年	令和5年	令和4年	令和5年	令和4年	
北 北 北	日立市	-0.4 34,500 27 25	-0.5 34,500 27 27	-0.4 35,300 26 24	-0.5 35,300 26 26	-0.7 15,000 1 1	-0.7 15,100 1 1	-0.2 9,800 1 1	-0.5 9,900 1 1	-0.2 54,900 7 7	-0.5 55,000 7 7	0.0 19,600 2 1	-0.8 18,400 2 2	-0.3 36,900 37 34	-0.5 36,900 37 37
	常陸太田市	-0.3 15,800 7 7	-0.8 15,800 7 6	-0.2 16,700 6 6	-0.8 16,700 6 5	-1.0 10,400 1 1	-0.9 10,500 1 1			-0.3 36,200 1 1	-0.5 36,300 1 1			-0.3 18,300 8 8	-0.8 18,400 8 7
	高萩市	-0.4 22,500 3 3	-0.7 22,600 3 3	-0.4 22,500 3 3	-0.7 22,600 3 3					-0.4 27,300 1 1	-0.4 27,400 1 1			-0.4 23,700 4 4	-0.7 23,800 4 4
	北茨城市	-0.3 19,600 2 2	-0.8 19,600 2 2	-0.3 19,600 2 2	-0.8 19,600 2 2					-0.3 32,800 1 1	-0.9 32,900 1 1	0.0 8,700 1 1	0.0 8,700 1 1	-0.2 20,100 4 4	-0.6 20,200 4 4
	常陸大宮市	-0.6 11,200 6 6	-1.1 11,200 6 6	-0.6 11,200 6 6	-1.1 11,200 6 6					-0.5 39,200 1 1	-0.8 39,400 1 1	0.0 7,700 1 1	-0.6 7,700 1 1	-0.5 14,200 8 8	-1.0 14,300 8 8
	大子町	-1.8 8,700 2 2	-1.8 8,800 2 2	-1.8 8,700 2 2	-1.8 8,800 2 2					-0.7 15,200 1 1	-1.9 15,300 1 1			-1.4 10,800 3 3	-1.8 11,000 3 3
中央 中央	水戸市	-0.1 46,200 36 36	-0.2 46,200 36 36	0.0 49,500 32 32	-0.1 49,500 32 32	-0.5 20,000 4 4	-0.8 20,100 4 4	-0.7 15,200 1 1	-0.6 15,300 1 1	0.3 85,200 14 14	0.0 84,700 14 14			0.0 56,300 51 51	-0.1 56,200 51 51
	笠間市	-0.5 21,000 8 8	-1.0 21,100 8 8	-0.5 21,000 8 8	-1.0 21,100 8 8					-0.4 38,400 2 2	-0.5 38,600 2 2	0.0 14,100 1 1	0.0 14,100 1 1	-0.4 23,600 11 11	-0.8 23,600 11 11
	ひたちなか市	-0.1 34,100 23 23	0.0 34,100 23 23	0.0 35,700 21 21	0.0 35,600 21 21	-0.9 17,600 2 2	-0.8 17,700 2 2			0.0 52,700 6 6	-0.2 52,700 6 6	0.6 16,700 1 1	0.0 16,600 1 1	0.0 37,300 30 30	-0.1 37,200 30 30
	那珂市	-0.2 20,100 7 7	-0.5 20,100 7 7	0.1 24,900 5 5	-0.3 24,800 5 5	-0.9 8,100 2 2	-1.2 8,200 2 2			0.0 57,100 1 1	0.0 57,100 1 1			-0.2 24,700 8 8	-0.5 24,700 8 8
	小美玉市	-0.8 14,400 5 5	-1.1 14,500 5 5	-0.8 14,400 5 5	-1.1 14,500 5 5									-0.8 14,400 5 5	-1.1 14,500 5 5
	茨城町	-0.7 16,900 4 4	-0.8 17,000 4 4	-0.5 22,000 2 2	-0.7 22,100 2 2	-0.9 11,900 2 2	-0.9 12,000 2 2							-0.7 16,900 4 4	-0.8 17,000 4 4
	大洗町	-0.5 23,000 3 3	-0.5 23,100 3 3	-0.4 28,900 2 2	-0.4 29,000 2 2	-0.9 11,200 1 1	-0.9 11,300 1 1			-0.9 33,700 1 1	-1.7 34,000 1 1			-0.6 25,700 4 4	-0.8 25,800 4 4
	城里町	-1.0 8,700 4 4	-1.0 8,800 4 4	-1.0 8,700 4 4	-1.0 8,800 4 4									-1.0 8,700 4 4	-1.0 8,800 4 4
東海村	-0.2 31,300 4 4	-0.2 31,400 4 4	0.0 38,000 3 3	0.0 38,000 3 3	-0.9 11,300 1 1	-0.9 11,400 1 1			0.0 50,900 1 1	0.0 50,900 1 1			-0.2 35,200 5 5	-0.2 35,300 5 5	
鹿 鹿	鹿嶋市	-0.3 20,200 12 12	-0.5 20,200 12 12	0.3 23,500 9 9	0.0 23,500 9 9	-1.8 10,200 3 3	-1.9 10,400 3 3			0.0 36,600 2 2	-0.2 36,600 2 2	0.0 14,600 2 2	-0.7 14,600 2 2	-0.2 21,600 16 16	-0.5 21,500 16 16
	潮来市	-0.7 12,200 6 6	-1.0 12,200 6 6	-0.6 14,700 4 4	-0.7 14,800 4 4	-1.0 7,100 2 2	-1.7 7,200 2 2			-0.8 25,200 1 1	-0.8 25,400 1 1			-0.7 14,000 7 7	-1.0 14,100 7 7
	神栖市	1.4 17,400 13 13	1.3 17,100 13 13	1.9 20,000 9 9	1.8 19,600 9 9	0.3 11,700 4 4	0.1 11,600 4 4			-0.1 27,700 3 3	-0.5 27,700 3 3	0.0 15,300 2 2	-0.7 15,300 2 2	1.0 18,900 18 18	0.8 18,700 18 18
	行方市	-0.8 7,600 4 4	-1.0 7,700 4 4	-0.8 7,600 4 4	-1.0 7,700 4 4					-1.3 15,000 1 1	-1.3 15,200 1 1			-0.9 9,100 5 5	-1.1 9,200 5 5
	鉾田市	-0.9 10,800 5 5	-1.0 10,900 5 5	-0.9 10,800 5 5	-1.0 10,900 5 5					0.0 14,400 1 1	0.0 14,400 1 1			-0.7 11,400 6 6	-0.9 11,400 6 6
南 南	土浦市	0.5 32,400 24 24	0.0 32,200 24 24	0.5 35,000 21 21	0.1 34,800 21 21	-0.2 14,500 3 3	-0.3 14,500 3 3			-0.1 61,700 8 8	-0.2 61,800 8 8	2.3 19,800 2 2	1.7 19,300 2 2	0.4 38,600 34 34	0.0 38,400 34 34
	石岡市	-0.2 19,600 11 11	-0.3 19,600 11 11	-0.1 22,300 9 9	-0.3 22,300 9 9	-0.6 7,800 2 2	-0.6 7,800 2 2			0.0 41,800 1 1	-0.5 41,800 1 1			-0.1 21,500 12 12	-0.3 21,500 12 12
	龍ヶ崎市	0.8 30,800 12 12	0.2 30,500 12 12	1.0 34,800 10 10	0.5 34,500 10 10	-0.5 10,700 2 2	-1.4 10,700 2 2			-0.2 42,200 2 2	-0.3 42,200 2 2	2.6 22,300 2 2	1.9 21,800 2 2	0.9 31,100 16 16	0.3 30,900 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5年	令和4年	令和5年	令和4年	令和5年	令和4年	令和5年	令和4年	令和5年	令和4年	令和5年	令和4年	令和5年	令和4年	
南	取手市	-0.3 41,500 12 11	-0.8 41,600 12 12	-0.2 43,500 11 10	-0.7 43,600 11 11	-1.0 19,300 1 1	-1.0 19,500 1 1			-0.5 77,000 2 2	-1.7 77,400 2 2			-0.3 46,500 14 13	-0.9 46,700 14 14
	牛久市	1.2 48,600 9 9	0.9 47,800 9 9	1.4 52,700 8 8	1.0 51,700 8 8	0.0 16,600 1 1	0.0 16,600 1 1			0.2 85,500 2 2	-0.5 85,400 2 1	2.7 22,700 1 1	2.8 22,100 1 1	1.2 52,600 12 12	1.0 51,900 12 11
	つくば市	2.5 77,300 38 36	2.1 71,500 36 36	3.0 88,100 32 30	2.6 81,800 30 30	0.2 20,000 6 6	-0.5 19,900 6 6	0.0 8,600 1 1	-0.6 8,600 1 1	5.1 179,400 9 7	4.9 178,400 7 7	3.9 24,300 2 2	3.4 23,400 2 2	2.9 92,200 50 46	2.5 84,300 46 46
	守谷市	4.4 95,600 7 7	2.9 90,400 7 7	5.2 105,600 6 6	3.5 99,600 6 6	0.0 35,400 1 1	-1.1 35,400 1 1			3.4 145,100 3 3	2.1 138,200 3 3	5.1 49,900 1 1	5.1 47,500 1 1	4.2 105,000 11 11	2.9 99,600 11 11
	稲敷市	-1.0 8,300 8 8	-1.1 8,400 8 8	-1.3 9,300 5 5	-1.4 9,500 5 5	-0.5 6,600 3 3	-0.5 6,600 3 3			-1.3 14,900 1 1	-1.9 15,100 1 1	0.4 11,000 2 2	0.4 11,000 2 2	-0.8 9,400 11 11	-0.9 9,500 11 11
	かすみがうら市	0.0 16,000 6 6	-0.5 15,900 6 6	0.3 20,900 4 4	-0.5 20,800 4 4	-0.6 6,200 2 2	-0.6 6,200 2 2			1.2 32,600 1 1	0.0 32,200 1 1			0.2 18,400 7 7	-0.4 18,200 7 7
	つくばみらい市	3.1 48,600 10 10	2.6 45,900 10 10	4.1 56,200 8 8	3.4 52,800 8 8	-0.6 18,300 2 2	-0.6 18,400 2 2			5.8 105,500 3 3	5.6 99,100 3 3	2.9 53,100 1 1	4.2 51,600 1 1	3.7 61,100 14 14	3.3 57,700 14 14
	美浦村	-1.7 9,600 3 3	-1.7 9,700 3 3	-1.9 10,600 2 2	-1.9 10,800 2 2	-1.3 7,600 1 1	-1.3 7,700 1 1							-1.7 9,600 3 3	-1.7 9,700 3 3
	阿見町	0.0 26,400 7 5	-0.3 22,300 5 5	0.5 29,600 6 4	0.2 25,900 4 4	-1.9 7,800 1 1	-2.3 8,000 1 1			0.3 47,900 2 2	0.0 47,700 2 2	2.7 22,900 2 1	2.8 22,100 1 1	0.4 29,700 11 8	0.2 28,600 8 8
	河内町	-1.4 10,700 2 2	-1.4 10,800 2 2	-1.4 10,700 2 2	-1.4 10,800 2 2									-1.4 10,700 2 2	-1.4 10,800 2 2
利根町	-3.0 13,000 3 3	-1.9 13,400 3 3	-3.5 15,400 2 2	-1.6 15,900 2 2	-2.0 8,400 1 1	-2.5 8,500 1 1							-3.0 13,000 3 3	-1.9 13,400 3 3	
西	古河市	0.3 38,700 16 15	0.3 38,300 16 16	0.4 44,800 13 12	0.4 44,300 13 13	-0.3 12,200 3 3	-0.3 12,200 3 3	-0.8 12,100 1 0	-0.8 12,100 1 1	0.4 67,000 4 4	0.4 66,600 4 4	0.6 26,600 2 2	0.4 26,500 2 2	0.3 41,400 23 21	0.2 41,100 23 23
	結城市	-0.2 28,400 6 5	0.0 28,400 6 6	0.0 31,900 5 4	0.0 32,000 5 5	-1.0 10,400 1 1	0.0 10,500 1 1			0.0 42,000 1 1	1.2 42,000 1 1			-0.2 30,300 7 6	0.2 30,300 7 7
	下妻市	-0.4 16,600 5 5	-0.4 16,600 5 5	-0.4 16,600 5 5	-0.4 16,600 5 5					0.0 39,200 1 1	-0.5 39,200 1 1	0.0 16,800 2 2	0.0 16,800 2 2	-0.3 19,400 8 8	-0.3 19,500 8 8
	常総市	0.0 22,700 7 7	-0.4 22,700 7 7	-0.1 24,600 6 6	-0.4 24,600 6 6	0.0 11,600 1 1	0.0 11,600 1 1	-1.1 9,200 1 1	-1.6 9,300 1 1	0.5 39,500 3 3	-0.5 39,200 3 3	0.8 17,300 2 2	0.5 17,100 2 2	0.1 24,700 13 13	-0.3 24,600 13 13
	筑西市	-0.3 22,900 14 13	-0.3 22,200 14 14	-0.3 27,800 10 9	-0.3 26,800 10 10	-0.2 10,700 4 4	-0.2 10,700 4 4			-0.4 45,700 3 3	-0.4 46,000 3 3	0.0 18,900 2 2	0.0 18,900 2 2	-0.3 26,100 19 18	-0.3 25,600 19 19
	坂東市	-0.4 20,000 6 5	-0.6 19,600 6 6	-0.3 24,800 4 3	-0.7 24,200 4 4	-0.5 10,500 2 2	-0.5 10,500 2 2			-0.4 35,000 2 2	-0.5 35,100 2 2	0.8 20,400 2 2	0.3 20,300 2 2	-0.1 23,100 10 9	-0.4 22,800 10 10
	桜川市	-0.6 16,100 6 6	-0.6 16,200 6 6	-0.7 20,300 4 4	-0.7 20,500 4 4	-0.3 7,600 2 2	-0.3 7,600 2 2			-0.8 27,700 2 2	-1.0 27,900 2 2			-0.6 19,000 8 8	-0.7 19,100 8 8
	八千代町	-0.6 15,200 3 3	-0.9 15,300 3 3	-0.6 18,200 2 2	-1.1 18,300 2 2	-0.5 9,300 1 1	-0.5 9,400 1 1			-0.9 22,600 1 1	-0.9 22,800 1 1	0.0 16,500 1 1	0.0 16,500 1 1	-0.5 17,000 5 5	-0.7 17,100 5 5
	五霞町	-0.6 18,300 3 3	-0.6 18,400 3 3	-0.5 22,200 2 2	-0.5 22,300 2 2	-0.9 10,500 1 1	-0.9 10,600 1 1					0.8 39,600 2 2	0.3 39,300 2 2	0.0 26,800 5 5	-0.2 26,700 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 29,000 1 1	-0.3 29,100 1 1	2.1 22,100 2 2	1.6 21,700 2 2	0.6 22,600 6 6	0.5 22,400 6 6
県計	0.3 33,700 402 391	0.0 32,700 398 397	0.4 37,700 337 326	0.1 36,600 333 332	-0.5 12,700 65 65	-0.7 12,800 65 65	-0.5 11,000 5 4	-0.8 11,000 5 5	0.6 69,200 97 95	0.3 66,300 95 94	1.2 21,400 38 36	0.8 20,900 37 37	0.4 39,000 542 526	0.1 37,700 535 533	

(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(337地点)」とは、「市街化区域(281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、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っていること、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：%)

年	用途 住宅地		用途				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	-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
R5	0.0	0.3	0.2	0.4	-0.7	-0.5	-0.6	-0.5	0.1	0.6	1.1	1.2	0.1	0.4

(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。