

公表資料 1

令和 6 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 6 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、昨年から 2 年連続で上昇し、上昇率は昨年より拡大した。
- ・ 商業地の平均変動率は、令和 4 年から 3 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 9 年連続で上昇し、上昇率は昨年より拡大した。
- ・ 全用途の平均変動率は、令和 4 年から 3 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、つくばエクスプレス沿線地域の大幅な地価上昇に加え JR 常磐線沿線地域や首都圏中央連絡自動車道 IC 周辺地域にも上昇傾向にあるなど、県南地域を中心に上昇率が拡大するとともに、下落から上昇など変動率が好転する地域もあり、かつ、その他の地域でも下落率の縮小が見られるため、県全体としては上昇率が拡大した。

令和6年茨城県地価調査結果の概要について（目次）

I 令和6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6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	15
【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	17
【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	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6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20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541地点、選定替（変更）は6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6年地点数	402	337	65	5	97	38	5	547
うち継続地点数	400	336	64	5	94	37	5	541
うち新規地点数	-	-	-	-	-	-	-	-
うち選定替地点数	2	1	1	-	3	1	-	6
廃止地点数	-	-	-	-	-	-	-	-
令和5年地点数	402	337	65	5	97	38	5	547

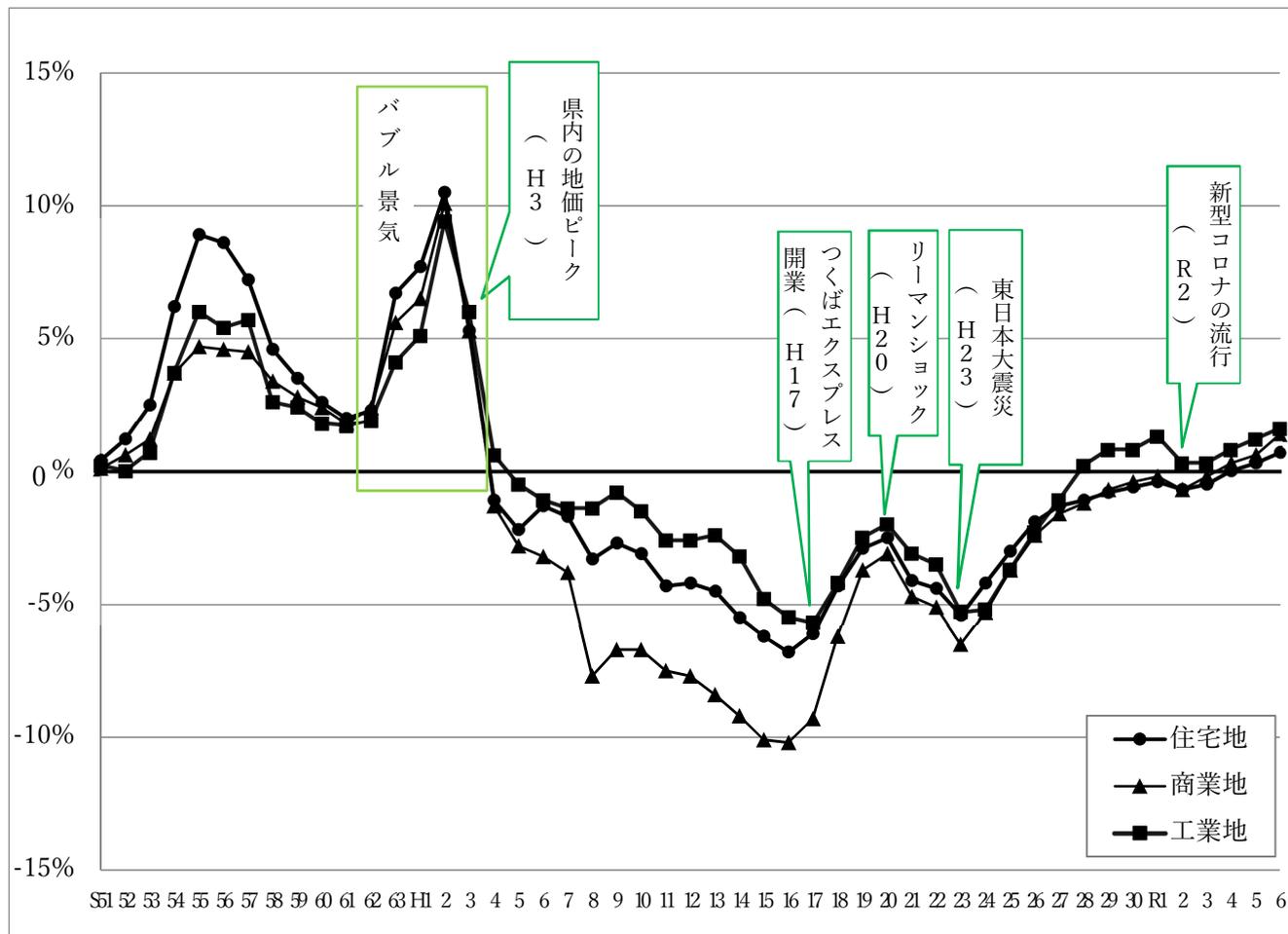
(注) 「市街化区域等（337地点）」とは、「市街化区域（281地点）」のほか「非線引きの都市計画区域（45地点）」及び「都市計画区域外（11地点）」を含めた区域である。

2 令和6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 6 年	0.7 34,500	0.9 38,700	▲ 0.3 12,800	▲ 0.4 10,900	1.4 71,600	1.6 22,400	0.9 40,100	▲ 0.2 555,200
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

(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、昨年から2年連続で上昇し、上昇率は昨年より拡大した。
- 商業地の平均変動率は、令和4年から3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9年連続で上昇し、上昇率は昨年より拡大した。
- 全用途の平均変動率は、令和4年から3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、つくばエクスプレス(以下「TX」という。)沿線地域の大幅な地価上昇に加えJR常磐線沿線地域や首都圏中央連絡自動車道(以下「圏央道」という。)IC周辺地域でも上昇傾向にあるなど、県南地域を中心に上昇率が拡大するとともに、下落から上昇など変動率が好転する地域もあり、かつ、その他の地域でも下落率の縮小が見られるため、県全体としては上昇率が拡大した。

○ 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の上昇が継続している主な要因は、TX沿線地域の地価上昇が大幅であり、県南地域のJR常磐線沿線地域にも影響が波及しているため、県平均では昨年引き続き上昇となったことによる。
- 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、TX沿線地域の地価上昇が著しく、県南地域のJR常磐線沿線地域の地価上昇も目立ち、かつ、水戸市も安定的に推移していることから、県平均では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、県南地域の地価が隣接する千葉県に比べ割安感があり、他の県内地域でも地価の上昇傾向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6年	541	180 (33.3%)	192 (35.5%)	169 (31.2%)
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%)

(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22市町から24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	32 (23) /49	22 (15) /37	8 (6) /9	2 (2) /2
土浦市	17 (12) /34	14 (10) /24	1 (0) /8	2 (2) /2
古河市	13 (10) /23	9 (5) /16	2 (3) /4	2 (2) /2
龍ヶ崎市	11 (9) /17	8 (6) /12	1 (1) /2	2 (2) /2
牛久市	11 (10) /12	9 (8) /9	1 (1) /2	1 (1) /1
神栖市	11 (11) /18	10 (10) /13	1 (1) /3	0 (0) /2
阿見町	10 (5) /11	6 (3) /7	2 (1) /2	2 (1) /2
ひたちなか市	9 (9) /30	7 (7) /23	1 (1) /6	1 (1) /1
鹿嶋市	9 (7) /16	7 (7) /12	2 (0) /2	0 (0) /2
守谷市	9 (8) /10	6 (5) /7	3 (2) /3	0 (1) /0
つくばみらい市	9 (8) /14	5 (4) /10	3 (3) /3	1 (1) /1
水戸市	8 (6) /49	5 (3) /35	3 (3) /13	- (-) /-
取手市	6 (1) /14	6 (1) /12	0 (0) /2	- (-) /-
石岡市	4 (1) /12	4 (1) /11	0 (0) /1	- (-) /-
常総市	3 (3) /14	1 (1) /7	1 (1) /3	1 (1) /2
かすみがうら市	3 (3) /7	2 (2) /6	1 (1) /1	- (-) /-
結城市	2 (1) /7	2 (1) /6	0 (0) /1	- (-) /-
那珂市	2 (2) /8	2 (2) /7	0 (0) /1	- (-) /-
筑西市	2 (0) /19	1 (0) /14	0 (0) /3	1 (0) /2
坂東市	2 (2) /10	0 (0) /6	0 (0) /2	2 (2) /2
稲敷市	2 (1) /10	0 (0) /8	0 (0) /0	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
日立市	1 (0) /37	0 (0) /27	0 (0) /7	1 (0) /2
合計	180 (136) /541	126 (91) /400	30 (24) /94	24 (21) /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35市町村から34市町村へ減少した。

【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	宅地見込地	商業地	工業地	林地
水戸市	35 (38) /49	25 (27) /35	0 (0) /1	10 (11) /13	- (-) /-	- (-) /-
日立市	21 (18) /37	17 (14) /27	0 (0) /1	3 (3) /7	1 (1) /2	- (-) /-
ひたちなか市	16 (15) /30	12 (11) /23	- (-) /-	4 (4) /6	0 (0) /1	- (-) /-
土浦市	14 (16) /34	7 (10) /24	- (-) /-	7 (6) /8	0 (0) /2	- (-) /-
筑西市	11 (11) /19	8 (8) /14	- (-) /-	2 (1) /3	1 (2) /2	- (-) /-
古河市	10 (10) /23	7 (9) /16	1 (0) /1	2 (1) /4	0 (0) /2	- (-) /-
つくば市	9 (11) /49	7 (9) /37	1 (1) /1	1 (1) /9	0 (0) /2	- (-) /-
龍ヶ崎市	5 (6) /17	3 (5) /12	- (-) /-	1 (0) /2	0 (0) /2	1 (1) /1
下妻市	5 (4) /8	2 (1) /5	- (-) /-	1 (1) /1	2 (2) /2	- (-) /-
取手市	5 (6) /14	3 (5) /12	- (-) /-	2 (1) /2	- (-) /-	- (-) /-
神栖市	5 (4) /18	1 (1) /13	- (-) /-	2 (1) /3	2 (2) /2	- (-) /-
結城市	4 (3) /7	3 (2) /6	- (-) /-	1 (1) /1	- (-) /-	- (-) /-
常総市	4 (5) /14	2 (3) /7	0 (0) /1	0 (0) /3	1 (1) /2	1 (1) /1
坂東市	4 (3) /10	3 (2) /6	- (-) /-	1 (1) /2	0 (0) /2	- (-) /-
東海村	4 (4) /5	3 (3) /4	- (-) /-	1 (1) /1	- (-) /-	- (-) /-
境町	4 (3) /6	3 (3) /3	- (-) /-	1 (0) /1	0 (0) /2	- (-) /-
石岡市	3 (7) /12	2 (6) /11	- (-) /-	1 (1) /1	- (-) /-	- (-) /-
常陸太田市	3 (3) /8	3 (3) /7	- (-) /-	0 (0) /1	- (-) /-	- (-) /-
笠間市	3 (3) /11	2 (2) /8	- (-) /-	0 (0) /2	1 (1) /1	- (-) /-
鹿嶋市	3 (5) /16	1 (1) /12	- (-) /-	0 (2) /2	2 (2) /2	- (-) /-
常陸大宮市	3 (3) /8	2 (2) /6	- (-) /-	0 (0) /1	1 (1) /1	- (-) /-
那珂市	3 (3) /8	2 (2) /7	- (-) /-	1 (1) /1	- (-) /-	- (-) /-
つくばみらい市	3 (4) /14	3 (4) /10	- (-) /-	0 (0) /3	0 (0) /1	- (-) /-
北茨城市	2 (2) /5	1 (1) /2	- (-) /-	0 (0) /1	1 (1) /1	0 (0) /1
小美玉市	2 (1) /5	2 (1) /5	- (-) /-	- (-) /-	- (-) /-	- (-) /-
茨城町	2 (2) /5	1 (1) /4	- (-) /-	- (-) /-	- (-) /-	1 (1) /1
大子町	2 (1) /4	0 (0) /2	- (-) /-	1 (0) /1	- (-) /-	1 (1) /1
牛久市	1 (1) /12	0 (1) /9	- (-) /-	1 (0) /2	0 (0) /1	- (-) /-
潮来市	1 (0) /7	1 (0) /6	- (-) /-	0 (0) /1	- (-) /-	- (-) /-
守谷市	1 (3) /10	1 (2) /7	- (-) /-	0 (1) /3	0 (0) /0	- (-) /-
桜川市	1 (1) /7	1 (1) /6	- (-) /-	0 (0) /1	- (-) /-	- (-) /-
銚田市	1 (1) /6	0 (0) /5	- (-) /-	1 (1) /1	- (-) /-	- (-) /-
大洗町	1 (1) /4	1 (1) /3	- (-) /-	0 (0) /1	- (-) /-	- (-) /-
八千代町	1 (1) /5	0 (0) /3	- (-) /-	0 (0) /1	1 (1) /1	- (-) /-
稲敷市	0 (1) /10	0 (0) /8	- (-) /-	0 (0) /0	0 (1) /2	- (-) /-
阿見町	0 (2) /11	0 (1) /7	- (-) /-	0 (1) /2	0 (0) /2	- (-) /-
合計	192 (202) /541	129 (142) /400	2 (1) /5	44 (40) /94	13 (15) /37	4 (4) /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
169(193) /541	145(158) /400	3(3) /5	20(31) /94	0(0) /37	1(1) /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	標準価格		最寄り駅と駅からの距離
				令和6年	令和5年	
1	(1)	つくば -36	つくば市みどりの東39番9	63,200	53,000	T Xみどりの駅 2.9km (2年連続1位)
2	(3)	つくばみらい -1	つくばみらい市陽光台4丁目28番2	130,000	114,000	T Xみらい平駅 470m
3	(2)	つくば -29	つくば市みどりの1丁目22番4	112,000	99,000	T Xみどりの駅 350m
4	(5)	つくばみらい -9	つくばみらい市紫峰ヶ丘2丁目14番6	89,400	79,900	T Xみらい平駅 1km
5	(9)	つくば -35	つくば市学園の森2丁目29番3	115,000	103,000	T X研究学園駅 2.3km
6	-	つくば -38	つくば市みどりの中央61番5	94,400	85,000	T Xみどりの駅 1km
7	(17)	牛久 -9	牛久市ひたち野東5丁目19番10	89,400	80,600	JR常磐線ひたち野うしく駅 360m
8	(10)	守谷 -6	守谷市本町字城内902番9外	105,000	94,700	T X守谷駅 1.5km
9	(4)	つくば -18	つくば市研究学園4丁目13番7	155,000	140,000	T X研究学園駅 1km
10	(8)	つくば -23	つくば市研究学園2丁目6番8	145,000	131,000	T X研究学園駅 1km
11	(7)	つくばみらい -10	つくばみらい市富士見ヶ丘4丁目24番20	82,000	74,500	T Xみらい平駅 1.8km
12	(6)	守谷 -4	守谷市中央2丁目13番16	211,000	192,000	T X守谷駅 350m
13	-	阿見 -6	稲敷郡阿見町大字荒川本郷字大塚2042番80	43,500	39,700	JR常磐線荒川沖駅 2km
14	(11)	つくば -8	つくば市春日2丁目15番5	149,000	136,000	T Xつくば駅 1.2km
15	-	つくば -37	つくば市研究学園6丁目15番5	196,000	179,000	T X研究学園駅 500m
16	(16)	つくば -27	つくば市吾妻1丁目16番24	214,000	196,000	T Xつくば駅 700m
17	(13)	つくば -34	つくば市花園17番6	131,000	120,000	T Xつくば駅 1.3km
18	(31)	龍ヶ崎 -10	龍ヶ崎市藤ヶ丘5丁目3番26	37,000	33,900	JR常磐線龍ヶ崎市駅 6.2km
19	(13)	つくば -3	つくば市吾妻3丁目8番7	174,000	160,000	T Xつくば駅 900m
20	(18)	牛久 -6	牛久市ひたち野西2丁目24番16	93,600	86,600	JR常磐線ひたち野うしく駅 420m
21	(15)	つくば -5	つくば市東新井33番18	176,000	163,000	T Xつくば駅 1.1km
22	(12)	守谷 -1	守谷市けやき台5丁目13番7	125,000	116,000	関東鉄道常総線南守谷駅 1km
23	(21)	つくば -19	つくば市谷田部字漆1144番315外	30,600	28,500	T X万博記念公園駅 2km
24	(49)	つくば -11	つくば市竹園3丁目16番41	187,000	175,000	T Xつくば駅 1.6km
25	(23)	つくば -7	つくば市二の宮1丁目12番23	137,000	129,000	T Xつくば駅 1.8km
26	-	つくば -10	つくば市春日4丁目4番16	78,000	74,100	T Xつくば駅 2.2km
27	(32)	つくば -15	つくば市二の宮2丁目6番9	125,000	119,000	T Xつくば駅 2.5km
28	(25)	常総 -7	常総市内守谷町きぬの里2丁目16番5	39,700	37,800	関東鉄道常総線小絹駅 1.7km
29	(22)	つくば -6	つくば市並木3丁目22番3	78,200	74,500	T Xつくば駅 5.4km
30	(61)	阿見 -2	稲敷郡阿見町うずら野2丁目11番4	32,000	30,600	JR常磐線荒川沖駅 1.4km

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6年	令和5年		
31	(20)	4.3	守谷 -2	守谷市御所ヶ丘5丁目25番28	84,000	80,500	関東鉄道常総線新守谷駅 1.1km
32	(19)	3.8	つくばみらい -6	つくばみらい市絹の台3丁目7番3	82,500	79,500	関東鉄道常総線小絹駅 960m
33	(26)	3.3	神栖 -4	神栖市神栖2丁目1219番157 「神栖2-14-24」	25,300	24,500	JR成田線小見川駅 8.7km
34	(30)	3.2	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」	19,400	18,800	JR成田線小見川駅 6.8km
35	(29)	3.1	龍ヶ崎 -12	龍ヶ崎市城ノ内3丁目5番11	26,900	26,100	JR常磐線龍ヶ崎市駅 8.3km
36	(33)	3.0	神栖 -2	神栖市堀割2丁目55番136 「堀割2-14-26」	17,100	16,600	JR鹿島線鹿島神宮駅 6.1km
36	(33)	3.0	神栖 -5	神栖市平泉字代山2793番10	17,100	16,600	JR鹿島線鹿島神宮駅 8.3km
38	-	3.0	阿見 -7	稲敷郡阿見町西郷3丁目6番6	34,500	33,500	JR常磐線荒川沖駅 4.3km
39	(48)	3.0	牛久 -7	牛久市中央1丁目6番14	62,300	60,500	JR常磐線牛久駅 1.1km
40	-	2.8	つくばみらい -2	つくばみらい市伊奈東字伊奈東87番29	21,900	21,300	T Xみらい平駅 2.8km
41	(35)	2.8	神栖 -6	神栖市大野原4丁目486番4 「大野原4-3-14」	25,700	25,000	JR成田線小見川駅 7.4km
42	(85)	2.8	牛久 -2	牛久市南5丁目26番9	41,000	39,900	JR常磐線牛久駅 1.6km
43	(28)	2.7	神栖 -3	神栖市知手中央6丁目4805番101 「知手中央6-15-13」	22,700	22,100	JR成田線下総橘駅 8.7km
44	(24)	2.5	守谷 -5	守谷市美園4丁目8番17	81,800	79,800	関東鉄道常総線南守谷駅 1.7km
45	(26)	2.4	古河 -4	古河市東3丁目342番 「東3-15-23」	86,000	84,000	JR宇都宮線古河駅 650m
46	(39)	2.2	神栖 -1	神栖市深芝字権現659番4外	18,500	18,100	JR鹿島線鹿島神宮駅 7.8km
47	(41)	2.2	龍ヶ崎 -9	龍ヶ崎市長山2丁目4番5	42,500	41,600	JR常磐線龍ヶ崎市駅 3.6km
48	-	2.0	つくば -16	つくば市松代4丁目6番23	101,000	99,000	T Xつくば駅 2.5km
49	-	2.0	つくば -25	つくば市梅園2丁目18番19	91,300	89,500	T Xつくば駅 4.9km
50	-	2.0	つくば -4	つくば市天久保4丁目7番20	76,300	74,800	T Xつくば駅 3.3km
51	-	2.0	つくば -22	つくば市松代1丁目22番15	91,600	89,800	T Xつくば駅 2.8km
52	(36)	2.0	土浦 -10	土浦市中央1丁目6番26 「中央1-15-4」	52,000	51,000	JR常磐線土浦駅 1.2km
53	-	1.9	取手 -6	取手市青柳字長町396番7	42,000	41,200	JR常磐線取手駅 1.9km
54	(46)	1.9	土浦 -20	土浦市千束町1280番18 「千束町2-15」	52,600	51,600	JR常磐線土浦駅 1.5km
55	(54)	1.9	龍ヶ崎 -7	龍ヶ崎市緑町231番1	21,400	21,000	関東鉄道竜ヶ崎線竜ヶ崎駅 2.3km
56	(37)	1.9	龍ヶ崎 -8	龍ヶ崎市佐貫町字西根362番51	33,000	32,400	JR常磐線龍ヶ崎市駅 600m
57	-	1.7	守谷 -3	守谷市みずき野5丁目22番6	72,000	70,800	関東鉄道常総線南守谷駅 1.5km
58	(40)	1.6	土浦 -13	土浦市港町3丁目3656番20 「港町3-2-6」	43,400	42,700	JR常磐線土浦駅 1.3km
59	(50)	1.6	土浦 -11	土浦市生田町1534番9 「生田町9-21」	44,600	43,900	JR常磐線土浦駅 1.9km
60	(82)	1.5	牛久 -5	牛久市さくら台2丁目33番5	33,800	33,300	JR常磐線牛久駅 2.8km

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6年	令和5年	
61 (44)	1.5	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」	34,000	33,500	JR常磐線神立駅 700m
62 (45)	1.5	那珂 -4	那珂市竹ノ内4丁目8番3	34,700	34,200	JR水郡線上菅谷駅 1.2km
63 (42)	1.4	土浦 -5	土浦市板谷2丁目712番49	28,500	28,100	JR常磐線土浦駅 5.4km
64 (51)	1.4	土浦 -1	土浦市神立中央2丁目4011番234 「神立中央2-11-3」	36,000	35,500	JR常磐線神立駅 800m
65 -	1.3	取手 -10	取手市桜が丘1丁目1588番124 「桜が丘1-37-13」	31,300	30,900	JR常磐線藤代駅 2km
66 (53)	1.2	ひたちなか -13	ひたちなか市高場4丁目6番7	41,200	40,700	JR常磐線佐和駅 700m
67 (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」	33,100	32,700	JR常磐線神立駅 1.6km
68 -	1.2	牛久 -4	牛久市東猫穴町字おかは1112番2	16,800	16,600	JR常磐線ひたち野うしく駅 1.6km
69 (56)	1.2	古河 -3	古河市東本町3丁目754番1 「東本町3-6-19」	59,000	58,300	JR宇都宮線古河駅 1.4km
70 (75)	1.2	鹿嶋 -8	鹿嶋市大字宮津台181番55	25,300	25,000	JR鹿島線鹿島神宮駅 3.5km
71 (58)	1.2	阿見 -3	稲敷郡阿見町大字阿見字稲荷向4267番12外	25,700	25,400	JR常磐線荒川沖駅 4.5km
72 (59)	1.1	鹿嶋 -10	鹿嶋市厨4丁目10番14	27,400	27,100	JR鹿島線鹿島神宮駅 950m
73 (71)	1.1	牛久 -3	牛久市栄町3丁目50番	45,900	45,400	JR常磐線牛久駅 1.8km
74 (60)	1.1	鹿嶋 -7	鹿嶋市旭ヶ丘1丁目4番8	28,800	28,500	JR鹿島線鹿島神宮駅 3.9km
75 (68)	1.0	龍ヶ崎 -4	龍ヶ崎市上大徳新町27番	19,300	19,100	関東鉄道竜ヶ崎線竜ヶ崎駅 2.5km
76 (73)	1.0	取手 -1	取手市戸頭3丁目14番19 「戸頭3-14-28」	48,700	48,200	関東鉄道常総線戸頭駅 1.2km
77 -	1.0	取手 -9	取手市戸頭1丁目16番14 「戸頭1-16-23」	51,000	50,500	関東鉄道常総線戸頭駅 1.6km
78 -	1.0	阿見 -4	稲敷郡阿見町大字鈴木字西鳳凰25番69	20,700	20,500	JR常磐線荒川沖駅 5.5km
79 -	1.0	取手 -3	取手市白山5丁目1786番27 「白山5-27-19」	52,200	51,700	関東鉄道常総線西取手駅 200m

(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6年	令和5年	
水戸 -28	0.6	水戸市常磐町1丁目5892番1 「常磐町1-1-29」	51,200	50,900	JR常磐線水戸駅 2.7km
水戸 -12	0.4	水戸市笠原町1234番10外	46,000	45,800	JR常磐線水戸駅 5km
水戸 -11	0.4	水戸市千波町字中山1824番17	48,400	48,200	JR常磐線水戸駅 3.4km
水戸 -29	0.4	水戸市白梅3丁目3番4 「白梅3-3-9」	56,600	56,400	JR常磐線水戸駅 1.5km
水戸 -15	0.2	水戸市元吉田町字一里塚東1745番49	43,600	43,500	JR常磐線水戸駅 3.7km

＜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みらい平駅から概ね徒歩圏内の住宅地域で目立つ状況であり、都心方面への通勤利便性が良く、各種店舗や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、県外からの土地需要が高まっている。
- ③ 牛久市の上昇地点は、J R常磐線牛久駅から徒歩圏内の住宅地域及びJ R常磐線ひたち野うしく駅周辺に限られ、両地域とも駅から徒歩圏かつ生活利便性に優れた施設が周辺に多く存していることから、土地需要が高まっている。
- ④ 守谷市の上昇地点は、守谷市全体に見られ、さらに住宅地の供給に限りが見られている状況から地価上昇が継続している。また、土地需要がT X守谷駅徒歩圏外にまで波及している。
- ⑤ 阿見町の上昇地点は、J R常磐線荒川沖駅から徒歩圏の地域にみられ、隣接する牛久市に比べ割安感があるため、土地需要が高まっている。
- ⑥ 龍ヶ崎市の上昇地点は、龍ヶ崎ニュータウン地区内とJ R常磐線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。

J R常磐線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 常総市の上昇地点は、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。特に水海道地区全体の地価が平成27年関東・東北豪雨の影響で未だ低迷しているなか、上昇地点は守谷市に隣接し、T X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、守谷市等の隣接市の住宅地と比べ割安感があり、土地需要が高まっている。
- ⑧ 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。
- ⑨ 古河市の上昇地点は、J R宇都宮線古河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、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。
- ⑩ 土浦市の上昇地点は、J R常磐線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。
- ⑪ 取手市の上昇地点は、J R常磐線取手駅から徒歩圏の地域及び隣接する守谷市と競合する戸頭地区に位置している。取手駅周辺住宅地は昨今の地価下落により、戸頭地区は守谷市に比べることにより、割安感が感じられる。

- ⑫ かすみがうら市の上昇地点は、JR常磐線神立駅から概ね徒歩圏内の市街地中心部に位置している。駅前や駅へのアクセス道路の整備等もあり、同一需給圏として競合するJR常磐線沿線の土浦市、石岡市等に対する割安感と相まって、土地需要がやや高まっている。
- ⑬ 那珂市の上昇地点は、JR水郡線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、地価の上昇している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。
- ⑭ ひたちなか市の上昇地点は、JR常磐線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総じて安価であるほか、佐和駅西口は土地区画整理事業が終了し住宅の供給が少なく、佐和駅東口は駅舎及び駅前広場が整備中で交通接近条件が改善されたこともあり、宅地需要が高まっている。
- ⑮ 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、隣接する神栖市との比較における割安感もあり、土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、駅から概ね徒歩圏内の住宅地域は市街地中心部に位置し、駅周辺や幹線道路沿いの各種店舗、小中学校等に近いなど利便性に優れていること等から土地需要が高まっている。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、県及び水戸市による偕楽園及び千波公園の整備により今後も住環境の改善が見込まれること、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6年	令和5年		
1	(3)	15.4	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」	330,000	286,000	T X研究学園駅 駅前広場接面
2	(5)	14.8	つくば 5-7	つくば市研究学園1丁目2番3外	209,000	182,000	T X研究学園駅 850m
3	(2)	12.5	守谷 5-3	守谷市中央1丁目23番9	270,000	240,000	T X守谷駅 130m
4	(9)	12.0	つくば 5-5	つくば市東新井24番3外	215,000	192,000	T Xつくば駅 700m
5	(4)	11.8	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	142,000	127,000	T Xみらい平駅 300m
6	(6)	10.7	つくば 5-2	つくば市吾妻1丁目14番2外	310,000	280,000	T Xつくば駅 300m
7	(1)	10.4	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	127,000	115,000	T Xみらい平駅 660m
8	-	8.6	つくば 5-8	つくば市学園の森1丁目19番8	165,000	152,000	T X研究学園駅 2.1km
9	(8)	6.4	つくば 5-4	つくば市学園南3丁目19番4	133,000	125,000	T X研究学園駅 1.2km
10	(19)	6.3	阿見 5-2	稲敷郡阿見町本郷3丁目2番13外	59,500	56,000	JR 常磐線荒川沖駅 1.1km
11	(7)	5.8	つくば 5-6	つくば市春日2丁目24番3	145,000	137,000	T Xつくば駅 1.4km
12	(18)	5.5	牛久 5-1	牛久市ひたち野西2丁目23番10外	96,000	91,000	JR 常磐線ひたち野うしく駅 400m
13	(10)	4.1	常総 5-3	常総市内守谷町きぬの里2丁目23番1	46,000	44,200	関東鉄道常総線小絹駅 1.7km
14	-	2.8	つくば 5-9	つくばみどりの1丁目1番9	148,000	144,000	T Xみどりの駅 100m
15	(22)	1.9	つくばみらい 5-1	つくばみらい市絹の台3丁目26番1外	76,000	74,600	関東鉄道常総線小絹駅 1km
16	(11)	1.9	水戸 5-9	水戸市宮町1丁目107番6外 「宮町1-7-20」	220,000	216,000	JR 常磐線水戸駅 駅前広場接面
17	(15)	1.7	守谷 5-1	守谷市美園2丁目16番5	94,000	92,400	関東鉄道常総線南守谷駅 1.1km
18	(12)	1.7	水戸 5-3	水戸市泉町1丁目26番外 「泉町1-2-1」	119,000	117,000	JR 常磐線水戸駅 1.3km
19	(17)	1.6	古河 5-1	古河市東1丁目18番3 「東1-1-5」	125,000	123,000	JR 宇都宮線古河駅 駅前広場接面
20	(16)	1.4	ひたちなか 5-3	ひたちなか市西光地2丁目17番6	44,200	43,600	JR 常磐線佐和駅 1.9km
21	(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	33,000	32,600	JR 常磐線神立駅 2.8km
22	(20)	1.1	古河 5-3	古河市本町1丁目5603番2外 「本町1-3-9」	76,100	75,300	JR 宇都宮線古河駅 300m
23	-	1.0	守谷 5-2	守谷市松ヶ丘7丁目1番5	104,000	103,000	T X守谷駅 2.2km

(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＞

- つくば市の上昇地点は、T X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。
- 守谷市の上昇地点は、市内の商業地全てで高い上昇率となっている。これは、背後住宅地の人気

が高いため人口増加が著しく、高い土地需要が続いている。

- ③ つくばみらい市の上昇地点は、TXみらい平駅周辺の商業地の上昇が大きく、土地供給がほとんどないため稀少性が高く地価は上昇している。
- ④ 阿見町の上昇地点は、JR常磐線荒川沖駅から徒歩圏内の開発分譲地内に位置し、背後住宅地の人口増加により集客力が高まっているほか、JR常磐線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。
- ⑤ 牛久市の上昇地点は、背後地であるひたち野うしく東及び西に人口が張り付いていることにより、店舗需要が増大しており、かつ、立地可能な用地の不足及び商圏がJR常磐線荒川沖駅周辺の阿見町居住者を取り込んでいる事により土地需要が増大している。またTX沿線商業地の地価高騰の影響を受け、一部商業地需要がJR常磐線ひたち野うしく駅周辺まで及んでいることなどから高い土地需要が続いている。
- ⑥ 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に位置している。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、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。
- ⑦ 水戸市の上昇地点は、JR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、新市民会館が令和5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。コロナ禍からの社会生活の正常化と新市民会館を含めた集客施設での催事、イベントが増えたことで人出が増加し、テナント需要が戻りつつあるとともに、さらには背後地におけるマンション建設による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り土地需要が高まっている。
- ⑧ 古河市の上昇地点は、JR宇都宮線古河駅西口駅前の商業地域及び古河駅東口ロータリー隣接の商業地域に位置している。駅から古河駅東部土地区画整理事業までなど立地条件の良好な地区のやや上昇傾向及び背後住宅地の地価が堅調なことから、特に古河駅を中心とする人気のある商業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。
- ⑨ ひたちなか市の上昇地点は、勝田地区のJR常磐線と平行に走る幹線市道沿いの路線商業地に位置している。対象基準地付近は土地区画整理事業により整備された区画整然とした街並みが形成されており、換地処分から10年以上が経過し、背後住宅地の熟成とともに沿道では全国展開の郊外型店舗の出店が進んだ。市内ではドラッグストアチェーンの出店攻勢が顕著であるとともに、コロナ禍からの社会生活の正常化に伴い人出が増加し、収益性、繁華性、集客力が高まりつつあり、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、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眼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 6 年	令和 5 年		
1	(3)	14.9	つくばみらい 9-1	つくばみらい市絹の台 4 丁目 2 番 2	61,000	53,100	常磐道谷和原 IC 1km
2	(1)	7.0	つくば 9-1	つくば市東光台 5 丁目 2 番 3 外	30,400	28,400	圏央道つくば中央 IC 4km
3	(7)	5.4	つくば 9-2	つくば市緑ヶ原 1 丁目 1 番 1	21,300	20,200	圏央道常総 IC 7.3km
4	(5)	3.1	牛久 9-1	牛久市桂町 2 2 0 0 番 2	23,400	22,700	圏央道阿見東 IC 2.6km
5	(4)	2.8	龍ヶ崎 9-1	龍ヶ崎市向陽台 3 丁目 4 番 1 外	22,000	21,400	圏央道阿見東 IC 6.9km
5	(12)	2.8	境 9-1	猿島郡境町大字猿山字林割 3 番 1 外	22,000	21,400	圏央道境古河 IC 1.3km
7	(5)	2.6	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	23,300	22,700	圏央道阿見東 IC 2.7km
8	-	2.6	阿見 9-2	稲敷郡阿見町香澄の里 1 3 番 2	23,700	23,100	圏央道阿見東 IC 4.4km
9	(11)	2.6	龍ヶ崎 9-2	龍ヶ崎市白羽 4 丁目 5 番 5 外	23,800	23,200	圏央道阿見東 IC 9.7km
10	(8)	2.4	土浦 9-1	土浦市東中貫町 2 番 5	21,700	21,200	常磐道土浦北 IC 4.2km
11	(10)	2.2	土浦 9-2	土浦市紫ヶ丘 5 番 1	18,700	18,300	常磐道土浦北 IC 3.2km
12	-	1.6	稲敷 9-1	稲敷市西代字北田 3 0 9 番外	9,250	9,100	圏央道神崎 IC 11km
13	(16)	1.6	稲敷 9-2	稲敷市釜井字立切 1 7 3 1 番	13,100	12,900	圏央道稲敷東 IC 6.7km
14	(13)	1.5	常総 9-2	常総市坂手町字馬頭 5 6 5 5 番 8	20,800	20,500	常磐道谷和原 IC 6.9km
15	(19)	1.2	ひたちなか 9-1	ひたちなか市大字高野字向小山 1 4 8 番 2 7	16,900	16,700	東水戸道路ひたちなか IC 8.1km

(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、常磐道谷和原 IC に近接しており、研究所や倉庫等が集積する工業地域に位置している。流通業務施設の需要も見込め、隣接する千葉県柏市の工業地価に比べ割安感があるため、人気が集積し高い土地需要が続いている。
- 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 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。
- 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 境町の上昇地点は、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。IC 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。

- ⑥ 阿見町の上昇地点は、圏央道阿見東 I C に比較的近接し、工場及び倉庫等が集積する工業団地に位置している。製造業と物流業務施設がバランス良く配置され、地価が比較的低位であることから、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と供給そのものが極めて少ないことから、土地需要が高い状況が続いている。
- ⑧ 稲敷市の上昇地点は、圏央道に比較的近接する工業地域に位置している。圏央道が全面開通したことにより、都内との物流において、コスト軽減や時間短縮が図れるなど利便性が高く、また、地価が比較的安価であることから、生産及び物流用地として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 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、工業地需要は底堅い。また、インフラが整った工場地で隣接県から比べると割安感があり、土地需要が高まっている。
- ⑩ ひたちなか市の上昇地点は、常陸那珂港と国道 6 号の概ね中間地点に位置する製紙、電機、プラント設計・施工、化学等の工場が集積する工業団地に位置している。市内の区画が完売になって以降市内の工業地は需要に比べて供給が不足している状況で、臨海部の国有地において県による新たな工業団地が造成中であるほか整備範囲の拡張も決まるなど、工業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6年	令和5年		
1	(2)	▲3.4	利根 -3	北相馬郡利根町大字羽根野字羽根野台800番54	14,200	14,700	JR常磐線取手駅 7.1km
2	(1)	▲3.1	利根 -2	北相馬郡利根町大字布川字栄253番315	15,500	16,000	JR成田線布佐駅 1.8km
3	(3)	▲2.8	日立 -10	日立市西成沢町1丁目256番 「西成沢町1-26-2」	27,500	28,300	JR常磐線日立駅 3.4km
4	(5)	▲2.5	大子 -2	久慈郡大子町大字袋田字寺前1490番2	7,900	8,100	JR水郡線袋田駅 900m
5	(4)	▲2.3	鹿嶋 -12	鹿嶋市大字木滝字平塚164番	9,350	9,570	JR鹿島線鹿島神宮駅 4.5km

（注） 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く需給を改善するには至っていない。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 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などからも遠隔な立地にあり、土地需要の減退が続いている。
- ④ 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。

【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 ()内は土地区画整理事業の工区名等	標準価格		最寄り駅と駅からの距離	
				令和6年	令和5年		
1	(3)	▲1.1	ひたちなか 5-5	ひたちなか市湊本町5 2 6 0番1 「湊本町3-1 3」	27,100	27,400	ひたちなか海浜鉄道湊線那珂湊駅 650m
2	(6)	▲1.0	筑西 5-1	筑西市字下田中丙2 1 0番7	66,300	67,000	JR水戸線下館駅 90m
3	(8)	▲0.9	八千代 5-1	結城郡八千代町大字菅谷字西根曾1 1 8 2番5外 (八千代中央第2工区3街区1 9-1外)	22,400	22,600	関東鉄道常総線下妻駅 7.5km
4	(10)	▲0.8	常総 5-1	常総市水海道淵頭町字石宮2 8 8 1番1	38,400	38,700	関東鉄道常総線水海道駅 430m
4	(10)	▲0.8	坂東 5-2	坂東市辺田字原1 1 4 3番2外	38,400	38,700	T X守谷駅 16km

(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 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。社会生活が正常化に向かう中で観光地である「那珂湊おさかな市場」への客足は戻ってきているが、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。
- ② 筑西市の下落地点は、JR水戸線下館駅北の駅前商店街の一角であり、筑西市役所本所が近隣する古くからの商業地域に位置している。国道50号沿いや下館駅南口の幹線市道沿いのロードサイド系店舗への顧客流出が見られ、店舗需要見込めない状況で、土地需要が減退している。
- ③ 八千代町の下落地点は、八千代町役場を中心とする旧来からの商業地に位置している。将来は住宅地に移行することも想定され、商業地としての土地需要は減退している。
- ④ 常総市の下落地点は、国道294号沿いの路線商業地域に位置している。オフィス及び店舗需要も弱く空室が目立ち、旧来からの店舗は自己所有で居宅を兼ねているものも多いため、シャッターを閉めたままのケースが多く、顧客吸引力を弱めている一因となっている。
- ⑤ 坂東市の下落地点は、国道354号沿いの既存商業地に位置している。継続的な地価下落により価格調整が進み、一部値頃感も見られはじめているが、背後の住宅地価格と逆転している取引もあり、土地需要は減退している。

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 6 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 5 年	最寄り駅と駅からの距離
1	(1) 214,000	つくば -27	つくば市吾妻 1 丁目 1 6 番 2 4	9.2	196,000	T X つくば駅 700m (1 位は 10 年連続)
2	(2) 211,000	守谷 -4	守谷市中央 2 丁目 1 3 番 1 6	9.9	192,000	T X 守谷駅 350m
3	(3) 196,000	つくば -37	つくば市研究学園 6 丁目 1 5 番 5	9.5	179,000	T X 研究学園駅 500m
4	(4) 187,000	つくば -11	つくば市竹園 3 丁目 1 6 番 4 1	6.9	175,000	T X つくば駅 1.6km
5	(5) 176,000	つくば -5	つくば市東新井 3 3 番 1 8	8.0	163,000	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 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 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6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5年	最寄り駅と駅からの距離	
1	(1)	330,000	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」	15.4	286,000	T X研究学園駅 駅前広場接面 (1位は3年連続)
2	(2)	310,000	つくば 5-2	つくば市吾妻1丁目14番2外	10.7	280,000	T Xつくば駅 300m
3	(3)	270,000	守谷 5-3	守谷市中央1丁目23番9	12.5	240,000	T X守谷駅 130m
4	(4)	220,000	水戸 5-9	水戸市宮町1丁目107番6外 「宮町1-7-20」	1.9	216,000	JR常磐線水戸駅 駅前広場接面
5	(5)	215,000	つくば 5-5	つくば市東新井24番3外	12.0	192,000	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.11 つくば市の上昇要因を再掲)
- ② 守谷市の地点は、T X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。
- ③ 水戸市の地点は、J R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傾向が続いているものの、水戸市の中心市街地においては、新築マンションが増加しているとともに、新市民会館を核とした再開発等により繁华性も回復傾向にある。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 14】地価上位の地点（工業地）

（単位：円／㎡、％）

順位	標準価格 令和6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5年	最寄り IC と IC からの距離
1	-	70,500	守谷 9-1 守谷市百合ヶ丘1丁目字並木2429番1外	-	R6 選定替	常磐道谷和原 IC 2.5km
2	(1)	61,000	つくばみらい 9-1 つくばみらい市絹の台4丁目2番2	14.9	53,100	常磐道谷和原 IC 1km
3	(3)	40,400	五霞 9-1 猿島郡五霞町大字江川字沖ノ内2585番1外	0.5	40,200	圏央道五霞 IC 1.6km
4	(4)	39,100	五霞 9-2 猿島郡五霞町大字元栗橋字観音下403番8外	0.5	38,900	圏央道五霞 IC 5.5km
5	(6)	30,400	つくば 9-1 つくば市東光台5丁目2番3外	7.0	28,400	圏央道つくば中央 IC 4km

(注) 順位の右欄の（ ）は昨年順位。

<地価動向>

- ① 守谷市の地点は、昨年と場所が異なり選定替した場所で、ふれあい道路沿いに位置している。価格は隣接する千葉県柏市に比べ格安なため急上昇し、製造業及び流通業務施設共に需要があり、地価上位となった。
- ② つくばみらい市の地点は、常磐道谷和原 IC に隣接し、研修所や研究所が集積する工業地域に位置している。市街地に近接することから製造業等の立地よりも流通業務施設用地としての活用の増加が見込め、また隣接する千葉県柏市と距離も近いこと、常に地価上昇圧力が加わり、地価上位を維持している。
- 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、供給物件がない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 つくば市の地点は、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。（P.13 つくば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	新規	令和 5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			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	2		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			14	
	牛久市	9	8	1		2	1	12			12	
	つくば市	38	32	6	1	9	2	50	1		50	
	守谷市	7	6	1		3	1	11	1		11	
	稲敷市	8	5	3		1	2	11	1		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			11	
	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			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	1		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	6		547	

(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及び平均価格

(凡例)

0.0 上段：平均変動率 (%)
 46,300 中段：平均価格 (円/㎡) (10の位を四捨五入)
 36 35 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6年	令和5年	令和6年	令和5年	令和6年	令和5年	令和6年	令和5年	令和6年	令和5年	令和6年	令和5年	令和6年	令和5年	
北 北 北 北 北 北	日立市	-0.3 34,500 27 27	-0.4 34,500 27 25	-0.3 35,200 26 26	-0.4 35,300 26 24	0.0 15,000 1 1	-0.7 15,000 1 1	-0.2 9,800 1 1	-0.2 9,800 1 1	-0.1 54,800 7 7	-0.2 54,900 7 7	0.2 19,600 2 2	0.0 19,600 2 1	-0.2 36,800 37 37	-0.3 36,900 37 34
	常陸太田市	-0.3 15,700 7 7	-0.3 15,800 7 7	-0.2 16,600 6 6	-0.2 16,700 6 6	-1.0 10,300 1 1	-1.0 10,400 1 1			-0.3 36,100 1 1	-0.3 36,200 1 1			-0.3 18,300 8 8	-0.3 18,300 8 8
	高萩市	-0.4 22,400 3 3	-0.4 22,500 3 3	-0.4 22,400 3 3	-0.4 22,500 3 3					-0.4 27,200 1 1	-0.4 27,300 1 1			-0.4 23,600 4 4	-0.4 23,700 4 4
	北茨城市	-0.3 19,500 2 2	-0.3 19,600 2 2	-0.3 19,500 2 2	-0.3 19,600 2 2					-0.3 32,700 1 1	-0.3 32,800 1 1	0.0 8,700 1 1	0.0 8,700 1 1	-0.2 20,100 4 4	-0.2 20,100 4 4
	常陸大宮市	-0.6 11,100 6 6	-0.6 11,200 6 6	-0.6 11,100 6 6	-0.6 11,200 6 6					-0.5 39,000 1 1	-0.5 39,200 1 1	0.0 7,700 1 1	0.0 7,700 1 1	-0.5 14,200 8 8	-0.5 14,200 8 8
	大子町	-1.5 8,500 2 2	-1.8 8,700 2 2	-1.5 8,500 2 2	-1.8 8,700 2 2					0.0 15,200 1 1	-0.7 15,200 1 1			-1.0 10,800 3 3	-1.4 10,800 3 3
東 水 笠 水 那 小 茨 大 城 東	戸市	0.0 46,300 36 35	-0.1 46,200 36 36	0.0 49,600 32 31	0.0 49,500 32 32	-0.4 19,900 4 4	-0.5 20,000 4 4	-0.7 15,100 1 1	-0.7 15,200 1 1	0.3 85,700 14 13	0.3 85,200 14 14			0.1 56,500 51 49	0.0 56,300 51 51
	間市	-0.4 21,000 8 8	-0.5 21,000 8 8	-0.4 21,000 8 8	-0.5 21,000 8 8					-0.4 38,300 2 2	-0.4 38,400 2 2	0.0 14,100 1 1	0.0 14,100 1 1	-0.4 23,500 11 11	-0.4 23,600 11 11
	ひたちなか市	0.0 34,100 23 23	-0.1 34,100 23 23	0.0 35,700 21 21	0.0 35,700 21 21	-0.5 17,500 2 2	-0.9 17,600 2 2			0.1 52,800 6 6	0.0 52,700 6 6	1.2 16,900 1 1	0.6 16,700 1 1	0.0 37,300 30 30	0.0 37,300 30 30
	珂市	-0.1 20,100 7 7	-0.2 20,100 7 7	0.1 25,000 5 5	0.1 24,900 5 5	-0.8 8,100 2 2	-0.9 8,100 2 2			0.0 57,100 1 1	0.0 57,100 1 1			-0.1 24,800 8 8	-0.2 24,700 8 8
	小美玉市	-0.7 14,300 5 5	-0.8 14,400 5 5	-0.7 14,300 5 5	-0.8 14,400 5 5									-0.7 14,300 5 5	-0.8 14,400 5 5
	茨城町	-0.7 16,800 4 4	-0.7 16,900 4 4	-0.5 21,900 2 2	-0.5 22,000 2 2	-0.9 11,800 2 2	-0.9 11,900 2 2							-0.7 16,800 4 4	-0.7 16,900 4 4
	大洗町	-0.5 22,900 3 3	-0.5 23,000 3 3	-0.4 28,800 2 2	-0.4 28,900 2 2	-0.9 11,100 1 1	-0.9 11,200 1 1			-0.6 33,500 1 1	-0.9 33,700 1 1			-0.6 25,600 4 4	-0.6 25,700 4 4
	城里町	-1.0 8,600 4 4	-1.0 8,700 4 4	-1.0 8,600 4 4	-1.0 8,700 4 4									-1.0 8,600 4 4	-1.0 8,700 4 4
鹿 鹿 潮 神 行 銚	海村	-0.2 31,300 4 4	-0.2 31,300 4 4	0.0 38,000 3 3	0.0 38,000 3 3	-0.9 11,200 1 1	-0.9 11,300 1 1			0.0 50,900 1 1	0.0 50,900 1 1			-0.2 35,200 5 5	-0.2 35,200 5 5
	鹿嶋市	-0.1 20,300 12 12	-0.3 20,200 12 12	0.5 23,700 9 9	0.3 23,500 9 9	-1.6 10,100 3 3	-1.8 10,200 3 3			0.4 36,700 2 2	0.0 36,600 2 2	0.0 14,600 2 2	0.0 14,600 2 2	0.0 21,600 16 16	-0.2 21,600 16 16
	潮来市	-0.5 12,100 6 6	-0.7 12,200 6 6	-0.4 14,600 4 4	-0.6 14,700 4 4	-0.7 7,100 2 2	-1.0 7,100 2 2			-0.4 25,100 1 1	-0.8 25,200 1 1			-0.5 14,000 7 7	-0.7 14,000 7 7
	神栖市	1.6 17,800 13 13	1.4 17,400 13 13	2.1 20,400 9 9	1.9 20,000 9 9	0.4 11,800 4 4	0.3 11,700 4 4			0.1 27,700 3 3	-0.1 27,700 3 3	0.0 15,300 2 2	0.0 15,300 2 2	1.2 19,100 18 18	1.0 18,900 18 18
	行方市	-0.7 7,600 4 4	-0.8 7,600 4 4	-0.7 7,600 4 4	-0.8 7,600 4 4					-0.7 14,900 1 1	-1.3 15,000 1 1			-0.7 9,000 5 5	-0.9 9,100 5 5
	銚田市	-0.7 10,700 5 5	-0.9 10,800 5 5	-0.7 10,700 5 5	-0.9 10,800 5 5					0.0 14,400 1 1	0.0 14,400 1 1			-0.6 11,300 6 6	-0.7 11,400 6 6
南 土 石 龍	浦市	0.5 32,700 24 24	0.5 32,400 24 24	0.6 35,300 21 21	0.5 35,000 21 21	-0.2 14,400 3 3	-0.2 14,500 3 3			0.1 61,800 8 8	-0.1 61,700 8 8	2.3 20,200 2 2	2.3 19,800 2 2	0.5 38,800 34 34	0.4 38,600 34 34
	石岡市	-0.2 19,600 11 11	-0.2 19,600 11 11	-0.1 22,300 9 9	-0.1 22,300 9 9	-0.6 7,700 2 2	-0.6 7,800 2 2			0.0 41,800 1 1	0.0 41,800 1 1			-0.1 21,500 12 12	-0.1 21,500 12 12
	龍ヶ崎市	1.6 31,300 12 12	0.8 30,800 12 12	2.0 35,400 10 10	1.0 34,800 10 10	-0.5 10,600 2 2	-0.5 10,700 2 2			0.1 42,200 2 2	-0.2 42,200 2 2	2.7 22,900 2 2	2.6 22,300 2 2	1.6 31,600 16 16	0.9 31,100 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6年	令和5年	令和6年	令和5年	令和6年	令和5年	令和6年	令和5年	令和6年	令和5年	令和6年	令和5年	令和6年	令和5年	
南	取手市	0.5 41,700 12 12	-0.3 41,500 12 11	0.6 43,700 11 11	-0.2 43,500 11 10	0.0 19,300 1 1	-1.0 19,300 1 1			0.0 77,000 2 2	-0.5 77,000 2 2			0.5 46,700 14 14	-0.3 46,500 14 13
	牛久市	3.3 50,900 9 9	1.2 48,600 9 9	3.6 55,200 8 8	1.4 52,700 8 8	1.2 16,800 1 1	0.0 16,600 1 1			2.8 88,000 2 2	0.2 85,500 2 2	3.1 23,400 1 1	2.7 22,700 1 1	3.2 54,800 12 12	1.2 52,600 12 12
	つくば市	4.6 82,700 38 37	2.5 77,300 38 36	5.2 94,300 32 32	3.0 88,100 32 30	1.2 20,900 6 5	0.2 20,000 6 6	0.0 8,600 1 1	0.0 8,600 1 1	8.5 196,900 9 9	5.1 179,400 9 7	6.2 25,900 2 2	3.9 24,300 2 2	5.3 99,500 50 49	2.9 92,200 50 46
	守谷市	5.3 102,000 7 7	4.4 95,600 7 7	6.2 113,100 6 6	5.2 105,600 6 6	0.0 35,400 1 1	0.0 35,400 1 1			5.1 156,000 3 3	3.4 145,100 3 3	- 70,500 1 0	5.1 49,900 1 1	5.2 113,900 11 10	4.2 105,000 11 11
	稲敷市	-1.0 8,200 8 8	-1.0 8,300 8 8	-1.2 9,200 5 5	-1.3 9,300 5 5	-0.5 6,500 3 3	-0.5 6,600 3 3			- 14,900 1 0	-1.3 14,900 1 1	1.6 11,200 2 2	0.4 11,000 2 2	-0.5 9,400 11 10	-0.8 9,400 11 11
	かすみがうら市	0.1 16,100 6 6	0.0 16,000 6 6	0.4 21,100 4 4	0.3 20,900 4 4	-0.6 6,200 2 2	-0.6 6,200 2 2			1.2 33,000 1 1	1.2 32,600 1 1			0.2 18,600 7 7	0.2 18,400 7 7
	つくばみらい市	4.0 52,200 10 10	3.1 48,600 10 10	5.1 60,800 8 8	4.1 56,200 8 8	-0.6 18,200 2 2	-0.6 18,300 2 2			8.0 115,000 3 3	5.8 105,500 3 3	14.9 61,000 1 1	2.9 53,100 1 1	5.6 66,300 14 14	3.7 61,100 14 14
	美浦村	-1.4 9,400 3 3	-1.7 9,600 3 3	-1.7 10,400 2 2	-1.9 10,600 2 2	-0.9 7,500 1 1	-1.3 7,600 1 1							-1.4 9,400 3 3	-1.7 9,600 3 3
	阿見町	2.7 27,400 7 7	0.0 26,400 7 5	3.4 30,700 6 6	0.5 29,600 6 4	-1.3 7,700 1 1	-1.9 7,800 1 1			3.3 49,700 2 2	0.3 47,900 2 2	2.6 23,500 2 2	2.7 22,900 2 1	2.8 30,700 11 11	0.4 29,700 11 8
	河内町	-0.7 10,600 2 2	-1.4 10,700 2 2	-0.7 10,600 2 2	-1.4 10,700 2 2										-0.7 10,600 2 2
利根町	-2.8 12,600 3 3	-3.0 13,000 3 3	-3.3 14,900 2 2	-3.5 15,400 2 2	-1.9 8,200 1 1	-2.0 8,400 1 1								-2.8 12,600 3 3	-3.0 13,000 3 3
西	古河市	0.4 38,900 16 16	0.3 38,700 16 15	0.5 45,100 13 13	0.4 44,800 13 12	0.0 12,200 3 3	-0.3 12,200 3 3	0.0 12,100 1 1	- 12,100 1 0	0.7 67,700 4 4	0.4 67,000 4 4	0.6 26,800 2 2	0.6 26,600 2 2	0.4 41,700 23 23	0.3 41,400 23 21
	結城市	0.1 28,400 6 6	-0.2 28,400 6 5	0.1 32,000 5 5	0.0 31,900 5 4	0.0 10,400 1 1	-1.0 10,400 1 1			0.0 42,000 1 1	0.0 42,000 1 1			0.1 30,300 7 7	-0.2 30,300 7 6
	下妻市	-0.4 16,500 5 5	-0.4 16,600 5 5	-0.4 16,500 5 5	-0.4 16,600 5 5					0.0 39,200 1 1	0.0 39,200 1 1	0.0 16,800 2 2	0.0 16,800 2 2	-0.2 19,400 8 8	-0.3 19,400 8 8
	常総市	0.2 22,900 7 7	0.0 22,700 7 7	0.3 24,800 6 6	-0.1 24,600 6 6	0.0 11,600 1 1	0.0 11,600 1 1	-1.1 9,100 1 1	-1.1 9,200 1 1	0.9 39,900 3 3	0.5 39,500 3 3	0.8 17,400 2 2	0.8 17,300 2 2	0.4 24,900 13 13	0.1 24,700 13 13
	筑西市	-0.2 22,900 14 14	-0.3 22,900 14 13	-0.2 27,800 10 10	-0.3 27,800 10 9	-0.2 10,600 4 4	-0.2 10,700 4 4			-0.3 45,500 3 3	-0.4 45,700 3 3	0.3 19,000 2 2	0.0 18,900 2 2	-0.2 26,000 19 19	-0.3 26,100 19 18
	坂東市	-0.3 20,000 6 6	-0.4 20,000 6 5	-0.3 24,700 4 4	-0.3 24,800 4 3	-0.5 10,400 2 2	-0.5 10,500 2 2			-0.4 34,800 2 2	-0.4 35,000 2 2	0.5 20,500 2 2	0.8 20,400 2 2	-0.2 23,000 10 10	-0.1 23,100 10 9
	桜川市	-0.5 16,000 6 6	-0.6 16,100 6 6	-0.7 20,200 4 4	-0.7 20,300 4 4	-0.3 7,500 2 2	-0.3 7,600 2 2			-0.3 27,900 2 1	-0.8 27,700 2 2			-0.5 18,900 8 7	-0.6 19,000 8 8
	八千代町	-0.8 15,100 3 3	-0.6 15,200 3 3	-0.9 18,100 2 2	-0.6 18,200 2 2	-0.5 9,300 1 1	-0.5 9,300 1 1			-0.9 22,400 1 1	-0.9 22,600 1 1	0.0 16,500 1 1	0.0 16,500 1 1	-0.6 16,900 5 5	-0.5 17,000 5 5
	五霞町	-0.6 18,200 3 3	-0.6 18,300 3 3	-0.5 22,100 2 2	-0.5 22,200 2 2	-1.0 10,400 1 1	-0.9 10,500 1 1					0.5 39,800 2 2	0.8 39,600 2 2	-0.2 26,800 5 5	0.0 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			0.0 29,000 1 1	-0.3 29,000 1 1	1.9 22,500 2 2	2.1 22,100 2 2	0.6 22,700 6 6	0.6 22,600 6 6
県計	0.7 34,500 402 400	0.3 33,700 402 391	0.9 38,700 337 336	0.4 37,700 337 326	-0.3 12,800 65 64	-0.5 12,700 65 65	-0.4 10,900 5 5	-0.5 11,000 5 4	1.4 71,600 97 94	0.6 69,200 97 95	1.6 22,400 38 37	1.2 21,400 38 36	0.9 40,100 542 536	0.4 39,000 542 526	

(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				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	-5.4	-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	-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
R6	0.3	0.7	0.4	0.9	-0.6	-0.3	0.0	-0.4	0.2	1.4	1.5	1.6	0.3	0.9

(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。