

公表資料 1

令和 8 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 8 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。

- ・ 住宅地の平均価格は、令和 4 年から 5 年連続で上昇し、平均変動率も昨年より拡大した。
- ・ 商業地の平均価格は、令和 3 年から 6 年連続で上昇し、平均変動率も昨年より拡大した。
- ・ 工業地の平均価格は、平成 28 年から 11 年連続で上昇し、平均変動率も昨年より拡大した。
- ・ 全用途の平均価格は、令和 4 年から 5 年連続で上昇し、平均変動率も昨年より拡大した。
- ・ 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周辺地域でも上昇傾向が継続しているなど、県南地域を中心に上昇幅が拡大するとともに、神栖市などのその他の地域でも変動率の好転や下落幅の縮小が見られるため、県全体としては上昇幅が拡大した。

令和8年茨城県地価調査結果の概要について（目次）

I 令和8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8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	17
【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	19
【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	22
第2表 市町村別・用途別の平均変動率及び平均価格	23
第3表 地価公示及び地価調査の平均変動率の推移	25

I 令和8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22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544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	市 街 化 調 整 区 域	宅 地 見 込 地	商業地	工業地	林 地	合 計
令和8年地点数	402	337	65	5	97	38	5	547
うち継続地点数	401	336	65	5	95	38	5	544
うち新規地点数	－	－	－	－	－	－	－	－
うち選定替地点数	1	1	－	－	2	－	－	3
廃止地点数	－	－	－	－	－	－	－	－
令和7年地点数	402	337	65	5	97	38	5	547

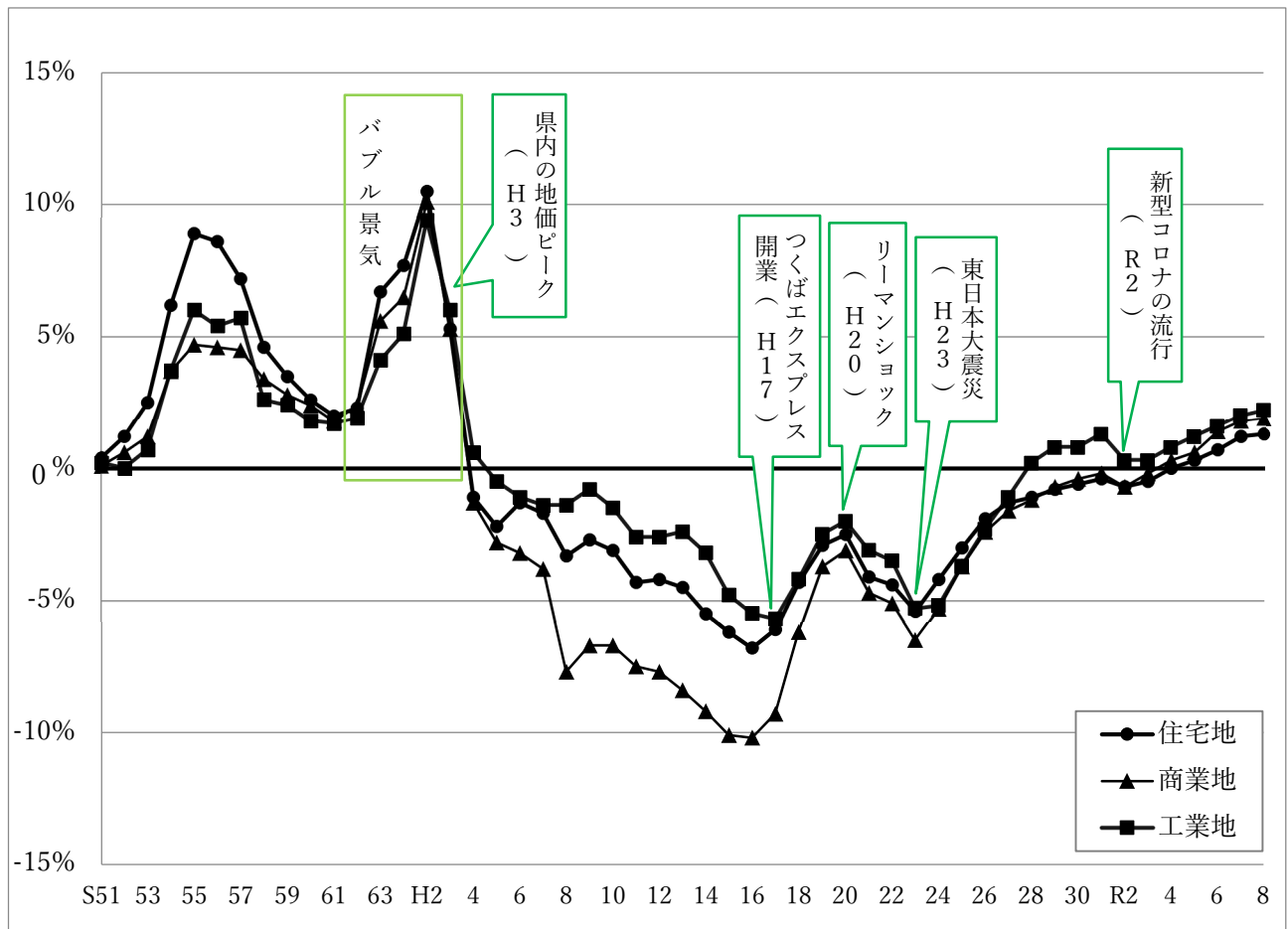
（注） 「市街化区域等（337地点）」とは、「市街化区域（281地点）」のほか「非線引きの都市計画区域（45地点）」及び「都市計画区域外（11地点）」を含めた区域である。

2 令和8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23・24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 8 年	<u>1.3</u> 37,200	<u>1.5</u> 41,900	<u>0.2</u> 12,900	<u>0.0</u> 10,900	<u>1.9</u> 78,900	<u>2.2</u> 23,900	<u>1.4</u> 43,500	▲ 0.3 553,200
令和 7 年	<u>1.2</u> 35,800	<u>1.4</u> 40,200	<u>0.0</u> 12,800	▲ 0.4 10,900	<u>1.8</u> 74,900	<u>2.0</u> 23,100	<u>1.3</u> 41,700	▲ 0.3 554,200
令和 6 年	<u>0.7</u> 34,500	<u>0.9</u> 38,700	▲ 0.3 12,800	▲ 0.4 10,900	<u>1.4</u> 71,600	<u>1.6</u> 22,400	<u>0.9</u> 40,100	▲ 0.2 555,200
令和 5 年	<u>0.3</u> 33,700	<u>0.4</u> 37,700	▲ 0.5 12,700	▲ 0.5 11,000	<u>0.6</u> 69,200	<u>1.2</u> 21,400	<u>0.4</u> 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

(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、前年と比べて下落幅が縮小するか、上昇幅が拡大したことを示す。

(注 3) 前年比で平均変動率が下落しているにも関わらず、平均価格が上昇又は横ばいであるなど、平均変動率の動向と平均価格の動向とが連動していないのは、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)

- ・ 住宅地の平均価格は、令和 4 年から 5 年連続で上昇し、平均変動率も昨年より拡大した。
- ・ 商業地の平均価格は、令和 3 年から 6 年連続で上昇し、平均変動率も昨年より拡大した。
- ・ 工業地の平均価格は、平成 28 年から 11 年連続で上昇し、平均変動率も昨年より拡大した。
- ・ 全用途の平均価格は、令和 4 年から 5 年連続で上昇し、平均変動率も昨年より拡大した。
- ・ 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が継続しているなど、県南地域を中心に上昇幅が拡大するとともに、神栖市などのその他の地域でも変動率の好転や下落幅の縮小が見られるため、県全体としては上昇幅が拡大した。

○ 県全体の用途別の地価動向の要因

- ・ 住宅地における地価の上昇傾向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、県平均では引き続き上昇となったことによる。
- ・ 商業地における地価の上昇傾向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。
- ・ 工業地における地価の上昇傾向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 地 点 数	横 ば い 地 点 数	下 地 点 数
令和 8 年	544	246 (45.2%)	165 (30.3%)	133 (24.4%)
令和 7 年	543	221 (40.7%)	179 (33.0%)	143 (26.3%)
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%)

(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 27 市町から 29 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	宅地見込地	商業地	工業地
つくば市	44 (38) /50	32 (28) /38	1 (0) /1	9 (8) /9	2 (2) /2
土浦市	25 (21) /34	17 (15) /24	- (-) /-	6 (4) /8	2 (2) /2
水戸市	23 (17) /51	15 (10) /36	0 (0) /1	8 (7) /14	- (-) /-
ひたちなか市	15 (12) /30	10 (9) /23	- (-) /-	4 (2) /6	1 (1) /1
古河市	14 (12) /23	10 (8) /16	0 (0) /1	2 (2) /4	2 (2) /2
龍ヶ崎市	14 (14) /17	10 (10) /12	- (-) /-	2 (2) /2	2 (2) /2
神栖市	13 (13) /18	10 (10) /13	- (-) /-	2 (2) /3	1 (1) /2
取手市	12 (10) /14	10 (8) /12	- (-) /-	2 (2) /2	- (-) /-
牛久市	12 (12) /12	9 (9) /9	- (-) /-	2 (2) /2	1 (1) /1
鹿嶋市	10 (9) /16	8 (7) /12	- (-) /-	2 (2) /2	0 (0) /2
守谷市	10 (11) /10	7 (7) /7	- (-) /-	2 (3) /2	1 (1) /1
阿見町	10 (10) /11	6 (6) /7	- (-) /-	2 (2) /2	2 (2) /2
つくばみらい市	9 (9) /14	5 (5) /10	- (-) /-	3 (3) /3	1 (1) /1
石岡市	4 (4) /12	4 (4) /11	- (-) /-	0 (0) /1	- (-) /-
常総市	3 (3) /14	1 (1) /7	0 (0) /1	1 (1) /3	1 (1) /2
笠間市	3 (2) /10	2 (2) /8	- (-) /-	0 (0) /1	1 (0) /1
那珂市	3 (2) /8	3 (2) /7	- (-) /-	0 (0) /1	- (-) /-
筑西市	3 (2) /19	1 (1) /14	- (-) /-	0 (0) /3	2 (1) /2
かすみがうら市	3 (3) /7	2 (2) /6	- (-) /-	1 (1) /1	- (-) /-
日立市	2 (2) /37	0 (0) /27	0 (0) /1	0 (0) /7	2 (2) /2
下妻市	2 (0) /8	0 (0) /5	- (-) /-	0 (0) /1	2 (0) /2
坂東市	2 (2) /10	0 (0) /6	- (-) /-	0 (0) /2	2 (2) /2
稲敷市	2 (2) /11	0 (0) /8	- (-) /-	0 (0) /1	2 (2) /2
五霞町	2 (2) /5	0 (0) /3	- (-) /-	- (-) /-	2 (2) /2
境町	2 (4) /6	0 (2) /3	- (-) /-	0 (0) /1	2 (2) /2
結城市	1 (3) /7	1 (2) /6	- (-) /-	0 (1) /1	- (-) /-
常陸大宮市	1 (1) /8	1 (1) /6	- (-) /-	0 (0) /1	0 (0) /1
小美玉市	1 (1) /5	1 (1) /5	- (-) /-	- (-) /-	- (-) /-
大洗町	1 (0) /4	0 (0) /3	- (-) /-	1 (0) /1	- (-) /-
合計	246 (221) /544	165 (150) /401	1 (0) /5	49 (44) /95	31 (27) /38

(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 33 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	25 (30) /51	19 (23) /36	0 (0) /1	6 (7) /14	- (-) /-	- (-) /-
日立市	22 (21) /37	17 (17) /27	0 (0) /1	5 (4) /7	0 (0) /2	- (-) /-
筑西市	10 (11) /19	7 (7) /14	- (-) /-	3 (3) /3	0 (1) /2	- (-) /-
古河市	9 (10) /23	6 (7) /16	1 (1) /1	2 (2) /4	0 (0) /2	- (-) /-
ひたちなか市	8 (12) /30	7 (9) /23	- (-) /-	1 (3) /6	0 (0) /1	- (-) /-
土浦市	7 (12) /34	5 (8) /24	- (-) /-	2 (4) /8	0 (0) /2	- (-) /-
坂東市	7 (5) /10	5 (4) /6	- (-) /-	2 (1) /2	0 (0) /2	- (-) /-
常総市	6 (6) /14	4 (4) /7	0 (0) /1	0 (0) /3	1 (1) /2	1 (1) /1
結城市	4 (2) /7	3 (2) /6	- (-) /-	1 (0) /1	- (-) /-	- (-) /-
常陸太田市	4 (4) /8	3 (3) /7	- (-) /-	1 (1) /1	- (-) /-	- (-) /-
北茨城市	4 (4) /5	2 (2) /2	- (-) /-	1 (1) /1	1 (1) /1	0 (0) /1
鹿嶋市	4 (3) /16	2 (1) /12	- (-) /-	0 (0) /2	2 (2) /2	- (-) /-
鉾田市	4 (4) /6	3 (3) /5	- (-) /-	1 (1) /1	- (-) /-	- (-) /-
東海村	4 (4) /5	3 (3) /4	- (-) /-	1 (1) /1	- (-) /-	- (-) /-
境町	4 (2) /6	3 (1) /3	- (-) /-	1 (1) /1	0 (0) /2	- (-) /-
石岡市	3 (3) /12	2 (2) /11	- (-) /-	1 (1) /1	- (-) /-	- (-) /-
龍ヶ崎市	3 (2) /17	2 (1) /12	- (-) /-	0 (0) /2	0 (0) /2	1 (1) /1
下妻市	3 (5) /8	2 (2) /5	- (-) /-	1 (1) /1	0 (2) /2	- (-) /-
つくば市	3 (9) /50	3 (7) /38	0 (1) /1	0 (1) /9	0 (0) /2	- (-) /-
常陸大宮市	3 (2) /8	1 (1) /6	- (-) /-	1 (0) /1	1 (1) /1	- (-) /-
神栖市	3 (3) /18	1 (1) /13	- (-) /-	1 (1) /3	1 (1) /2	- (-) /-
つくばみらい市	3 (3) /14	3 (3) /10	- (-) /-	0 (0) /3	0 (0) /1	- (-) /-
大子町	3 (3) /4	1 (1) /2	- (-) /-	1 (1) /1	- (-) /-	1 (1) /1
取手市	2 (3) /14	2 (3) /12	- (-) /-	0 (0) /2	- (-) /-	- (-) /-
潮来市	2 (1) /6	2 (1) /5	- (-) /-	0 (0) /1	- (-) /-	- (-) /-
那珂市	2 (3) /8	1 (2) /7	- (-) /-	1 (1) /1	- (-) /-	- (-) /-
桜川市	2 (1) /8	2 (1) /6	- (-) /-	0 (0) /2	- (-) /-	- (-) /-
小美玉市	2 (2) /5	2 (2) /5	- (-) /-	- (-) /-	- (-) /-	- (-) /-
大洗町	2 (2) /4	2 (1) /3	- (-) /-	0 (1) /1	- (-) /-	- (-) /-
八千代町	2 (2) /5	1 (1) /3	- (-) /-	0 (0) /1	1 (1) /1	- (-) /-
笠間市	1 (2) /10	1 (1) /8	- (-) /-	0 (0) /1	0 (1) /1	- (-) /-
稲敷市	1 (1) /11	0 (0) /8	- (-) /-	1 (1) /1	0 (0) /2	- (-) /-
行方市	1 (2) /5	1 (1) /4	- (-) /-	0 (1) /1	- (-) /-	- (-) /-
阿見町	1 (0) /11	1 (0) /7	- (-) /-	0 (0) /2	0 (0) /2	- (-) /-
利根町	1 (0) /3	1 (0) /3	- (-) /-	- (-) /-	- (-) /-	- (-) /-
合計	165 (179)/544	120 (125)/401	1 (2) /5	34 (38) /95	7 (11) /38	3 (3) /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
133 (143) /544	116 (123) /401	3 (3) /5	12 (15) /95	0 (0) /38	2 (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	標準価格		最寄り駅と駅からの距離
					令和 8 年	令和 7 年	
1	(1)	19.0	つくば -36	つくば市みどりの東 3 9 番 9	90,000	75,600	T X みどりの駅 2.9km (4 年連続 1 位)
2	(3)	15.3	つくば -27	つくば市吾妻 1 丁目 1 6 番 2 4	286,000	248,000	T X つくば駅 700m
3	(8)	14.7	つくば -34	つくば市花園 1 7 番 6	172,000	150,000	T X つくば駅 1.3km
4	(2)	14.6	つくば -29	つくば市みどりの 1 丁目 2 2 番 4	149,000	130,000	T X みどりの駅 350m
5	(24)	14.4	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	112,000	97,900	T X みらい平駅 1km
6	(6)	14.0	つくば -18	つくば市研究学園 4 丁目 1 3 番 7	203,000	178,000	T X 研究学園駅 1km
7	(15)	13.9	守谷 -4	守谷市中央 2 丁目 1 3 番 1 6	270,000	237,000	T X 守谷駅 350m
8	(5)	13.9	つくば -19	つくば市谷田部字漆 1 1 4 4 番 3 1 5 外	40,100	35,200	T X 万博記念公園駅 2km
9	(9)	13.9	つくば -23	つくば市研究学園 2 丁目 6 番 8	189,000	166,000	T X 研究学園駅 1km
10	(12)	13.8	つくば -35	つくば市学園の森 2 丁目 2 9 番 3	148,000	130,000	T X 研究学園駅 2.3km
11	(14)	13.6	つくば -10	つくば市春日 4 丁目 4 番 1 6	100,000	88,000	T X つくば駅 2.2km
12	(16)	13.3	牛久 -6	牛久市ひたち野西 2 丁目 2 4 番 1 6	119,000	105,000	J R 常磐線ひたち野うしく駅 420m
12	(21)	13.3	つくば -38	つくば市みどりの中央 6 1 番 5	119,000	105,000	T X みどりの駅 1km
14	(28)	12.5	つくば -31	つくば市西栗山字門山 1 4 2 番 1 外	18,000	16,000	T X みどりの駅 1.3km
15	(18)	12.4	つくば -7	つくば市二の宮 1 丁目 1 2 番 2 3	172,000	153,000	T X つくば駅 1.8km
16	(17)	12.0	牛久 -9	牛久市ひたち野東 5 丁目 1 9 番 1 0	112,000	100,000	J R 常磐線ひたち野うしく駅 360m
17	(20)	12.0	守谷 -6	守谷市本町字城内 9 0 2 番 9 外	131,000	117,000	T X 守谷駅 1.5km
18	(13)	11.8	つくば -11	つくば市竹園 3 丁目 1 6 番 4 1	236,000	211,000	T X つくば駅 1.6km
19	(4)	11.8	守谷 -1	守谷市けやき台 5 丁目 1 3 番 7	161,000	144,000	関東鉄道常総線南守谷駅 1km
20	(44)	11.6	つくばみらい -6	つくばみらい市絹の台 3 丁目 7 番 3	95,500	85,600	関東鉄道常総線小絹駅 960m
21	(7)	11.1	つくば -37	つくば市研究学園 6 丁目 1 5 番 5	250,000	225,000	T X 研究学園駅 500m
22	(22)	10.5	つくばみらい -1	つくばみらい市陽光台 4 丁目 2 8 番 2	158,000	143,000	T X みらい平駅 470m
23	(19)	10.1	阿見 -6	稲敷郡阿見町大字荒川本郷字大塚 2 0 4 2 番 8 0	53,400	48,500	J R 常磐線荒川沖駅 2km
24	(22)	9.8	龍ヶ崎 -10	龍ヶ崎市藤ヶ丘 5 丁目 3 番 2 6	44,700	40,700	J R 常磐線龍ヶ崎市駅 6.2km
25	(25)	9.0	守谷 -5	守谷市美園 4 丁目 8 番 1 7	97,000	89,000	関東鉄道常総線南守谷駅 1.7km
26	(31)	9.0	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	94,800	87,000	T X みらい平駅 1.8km
27	(27)	8.5	つくば -3	つくば市吾妻 3 丁目 8 番 7	205,000	189,000	T X つくば駅 900m
28	(11)	8.0	つくば -5	つくば市東新井 3 3 番 1 8	216,000	200,000	T X つくば駅 1.1km
29	(29)	7.8	守谷 -2	守谷市御所ヶ丘 5 丁目 2 5 番 2 8	97,000	90,000	関東鉄道常総線新守谷駅 1.1km
30	(30)	7.5	つくば -25	つくば市梅園 2 丁目 1 8 番 1 9	105,000	97,700	T X つくば駅 4.9km

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 8 年	令和 7 年	
31	(26)	7.4	つくば -15	つくば市二の宮 2 丁目 6 番 9	146,000	136,000	T Xつくば駅 2.5km
32	(10)	7.1	つくば -8	つくば市春日 2 丁目 1 5 番 5	182,000	170,000	T Xつくば駅 1.2km
33	(33)	6.1	阿見 -7	稲敷郡阿見町西郷 3 丁目 6 番 6	38,500	36,300	J R 常磐線荒川沖駅 4.3km
34	-	5.7	つくば -17	つくば市高野台 2 丁目 1 2 番 8	35,000	33,100	J R 常磐線ひたち野うしく駅 5km
35	(58)	5.3	つくば -21	つくば市花畑 1 丁目 9 番 1 9 外	41,500	39,400	T Xつくば駅 6.5km
36	(32)	5.3	龍ヶ崎 -12	龍ヶ崎市城ノ内 3 丁目 5 番 1 1	30,000	28,500	J R 常磐線龍ヶ崎市駅 8.3km
37	(35)	5.1	阿見 -2	稲敷郡阿見町うずら野 2 丁目 1 1 番 4	35,300	33,600	J R 常磐線荒川沖駅 1.4km
38	(45)	5.0	守谷 -3	守谷市みずき野 5 丁目 2 2 番 6	78,400	74,700	関東鉄道常総線南守谷駅 1.5km
39	(59)	5.0	つくば -33	つくば市赤塚字東山 6 0 9 番 8 6	31,800	30,300	T Xつくば駅 5.2km
40	(37)	4.8	常総 -7	常総市内守谷町さぬの里 2 丁目 1 6 番 5	43,500	41,500	関東鉄道常総線小絹駅 1.7km
41	(36)	4.7	つくば -16	つくば市松代 4 丁目 6 番 2 3	111,000	106,000	T Xつくば駅 2.5km
42	(38)	4.6	龍ヶ崎 -1	龍ヶ崎市佐貫 4 丁目 8 番 7	68,000	65,000	J R 常磐線龍ヶ崎市駅 650m
42	(38)	4.6	龍ヶ崎 -6	龍ヶ崎市佐貫 2 丁目 3 番 1 0	68,000	65,000	J R 常磐線龍ヶ崎市駅 720m
44	(42)	4.5	阿見 -1	稲敷郡阿見町中央 6 丁目 5 7 6 番 8 1 「中央 6 - 2 3 - 9」	30,200	28,900	J R 常磐線荒川沖駅 6.2km
45	(40)	4.5	阿見 -3	稲敷郡阿見町大字阿見字稲荷向 4 2 6 7 番 1 2 外	28,000	26,800	J R 常磐線荒川沖駅 4.5km
46	(41)	4.4	つくば -4	つくば市天久保 4 丁目 7 番 2 0	83,000	79,500	T Xつくば駅 3.3km
47	(65)	4.4	つくば -6	つくば市並木 3 丁目 2 2 番 3	83,300	79,800	T Xつくば駅 5.4km
48	(43)	4.2	取手 -9	取手市戸頭 1 丁目 1 6 番 1 4 「戸頭 1 - 1 6 - 2 3」	55,200	53,000	関東鉄道常総線戸頭駅 1.6km
48	(49)	4.2	神栖 -6	神栖市大野原 4 丁目 4 8 6 番 4 「大野原 4 - 3 - 1 4」	27,600	26,500	J R 成田線小見川駅 7.4km
50	(74)	4.0	取手 -1	取手市戸頭 3 丁目 1 4 番 1 9 「戸頭 3 - 1 4 - 2 8」	51,500	49,500	関東鉄道常総線戸頭駅 1.2km
51	(51)	4.0	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」	20,800	20,000	J R 成田線小見川駅 6.8km
52	(34)	4.0	つくば -22	つくば市松代 1 丁目 2 2 番 1 5	100,000	96,200	T Xつくば駅 2.8km
53	(48)	3.8	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」	27,100	26,100	J R 成田線小見川駅 8.7km
54	(52)	3.4	つくば -26	つくば市筑穂 1 丁目 1 0 番 2 3 外	48,400	46,800	T X研究学園駅 7km
54	(52)	3.4	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」	24,200	23,400	J R 成田線下総橋駅 8.7km
56	(56)	3.4	神栖 -5	神栖市平泉字代山 2 7 9 3 番 1 0	18,200	17,600	鹿島臨海鉄道大洗鹿島線鹿島神宮駅 8.3km
57	(46)	3.3	牛久 -2	牛久市南 5 丁目 2 6 番 9	43,900	42,500	J R 常磐線牛久駅 1.6km
58	(55)	3.2	龍ヶ崎 -8	龍ヶ崎市佐貫町字西根 3 6 2 番 5 1	35,100	34,000	J R 常磐線龍ヶ崎市駅 600m
59	-	3.2	鹿嶋 -11	鹿嶋市大字長栖字蒲地 2 2 8 8 番 9 8	12,800	12,400	鹿島臨海鉄道大洗鹿島線鹿島神宮駅 5.2km
60	(61)	3.1	取手 -10	取手市桜が丘 1 丁目 1 5 8 8 番 1 2 4 「桜が丘 1 - 3 7 - 1 3」	33,000	32,000	J R 常磐線藤代駅 2km

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8年	令和7年	
61	(54)	3.1	牛久 -7	牛久市中央1丁目6番14	66,200	64,200	J R 常磐線牛久駅 1.1km
62	(140)	3.1	取手 -11	取手市駒場2丁目3078番50 「駒場2-8-16」	36,500	35,400	関東鉄道常総線寺原駅 750m
63	(47)	3.1	つくばみらい -2	つくばみらい市伊奈東字伊奈東87番29	23,300	22,600	T X みらい平駅 2.8km
64	(50)	3.0	取手 -6	取手市青柳字長町396番7	44,600	43,300	J R 常磐線取手駅 1.9km
65	(89)	2.9	牛久 -4	牛久市東端穴町字おかは1112番2	17,500	17,000	J R 常磐線ひたち野うしく駅 1.6km
66	(56)	2.8	神栖 -2	神栖市堀割2丁目55番136 「堀割2-14-26」	18,100	17,600	鹿島臨海鉄道大洗鹿島線鹿島神宮駅 6.1km
67	(78)	2.8	取手 -3	取手市白山5丁目1786番27 「白山5-27-19」	54,500	53,000	関東鉄道常総線西取手駅 200m
68	(62)	2.6	神栖 -1	神栖市深芝字権現659番4外	19,400	18,900	鹿島臨海鉄道大洗鹿島線鹿島神宮駅 7.8km
69	(106)	2.6	龍ヶ崎 -3	龍ヶ崎市佐貫町字立羽579番8	31,300	30,500	J R 常磐線龍ヶ崎市駅 800m
70	(70)	2.3	龍ヶ崎 -7	龍ヶ崎市緑町231番1	22,300	21,800	関東鉄道竜ヶ崎線竜ヶ崎駅 2.3km
71	(64)	2.2	土浦 -20	土浦市千束町1280番18 「千束町2-15」	54,900	53,700	J R 常磐線土浦駅 1.5km
72	(71)	2.2	鹿嶋 -10	鹿嶋市厨4丁目10番14	28,500	27,900	鹿島臨海鉄道大洗鹿島線鹿島神宮駅 950m
73	(69)	2.1	土浦 -10	土浦市中央1丁目6番26 「中央1-15-4」	54,100	53,000	J R 常磐線土浦駅 1.2km
74	(63)	2.1	龍ヶ崎 -9	龍ヶ崎市長山2丁目4番5	44,300	43,400	J R 常磐線龍ヶ崎市駅 3.6km
75	(60)	2.0	古河 -4	古河市東3丁目342番 「東3-15-23」	89,800	88,000	J R 東北本線古河駅 650m
76	(81)	2.0	牛久 -5	牛久市さくら台2丁目33番5	35,000	34,300	J R 常磐線牛久駅 2.8km
77	(66)	1.9	ひたちなか -13	ひたちなか市高場4丁目6番7	42,800	42,000	J R 常磐線佐和駅 700m
78	(68)	1.9	石岡 -8	石岡市東石岡5丁目3856番4 「東石岡5-1-11」	26,900	26,400	J R 常磐線石岡駅 1.1km
79	-	1.8	取手 -5	取手市東6丁目225番16 「東6-20-13」	56,000	55,000	J R 常磐線取手駅 1.4km
80	(77)	1.8	土浦 -9	土浦市立田町2391番17 「立田町9-22」	45,000	44,200	J R 常磐線土浦駅 1.8km
81	(73)	1.8	土浦 -11	土浦市生田町1534番9 「生田町9-21」	46,200	45,400	J R 常磐線土浦駅 1.9km
82	(82)	1.7	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」	35,100	34,500	J R 常磐線神立駅 700m
83	(75)	1.6	土浦 -13	土浦市港町3丁目3656番20 「港町3-2-6」	44,800	44,100	J R 常磐線土浦駅 1.3km
83	(75)	1.6	石岡 -1	石岡市旭台2丁目3639番13 「旭台2-4-5」	32,000	31,500	J R 常磐線石岡駅 2.3km
85	(90)	1.6	鹿嶋 -8	鹿嶋市大字宮津台181番55	26,000	25,600	鹿島臨海鉄道大洗鹿島線鹿島神宮駅 3.5km
86	(79)	1.5	牛久 -3	牛久市栄町3丁目50番	47,300	46,600	J R 常磐線牛久駅 1.8km
87	(80)	1.5	土浦 -19	土浦市荒川沖東1丁目961番10 「荒川沖東1-3-16」	41,500	40,900	J R 常磐線荒川沖駅 640m
88	(72)	1.4	石岡 -7	石岡市南台3丁目1340番64 「南台3-32-6」	28,400	28,000	J R 常磐線石岡駅 2.6km
89	(67)	1.4	阿見 -4	稲敷郡阿見町大字鈴木字西鳳凰25番69	21,400	21,100	J R 常磐線荒川沖駅 5.5km
90	(83)	1.4	那珂 -4	那珂市竹ノ内4丁目8番3	35,700	35,200	J R 水郡線上菅谷駅 1.2km

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8年	令和7年	
91	(114)	1.4	守谷 -7	守谷市乙子字寺坪528番9外	36,100	35,600	関東鉄道常総線南守谷駅 800m
92	(85)	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」	37,000	36,500	J R 常磐線神立駅 800m
92	(85)	1.4	鹿嶋 -7	鹿嶋市旭ヶ丘1丁目4番8	29,600	29,200	鹿島臨海鉄道大洗鹿島線鹿島神宮駅 3.9km
94	(116)	1.3	石岡 -6	石岡市石岡2丁目5番16	37,900	37,400	J R 常磐線石岡駅 300m
95	(97)	1.3	神栖 -8	神栖市土合中央3丁目10000番995 「土合中央3-2-8」	23,400	23,100	J R 成田線椎柴駅 4.5km
96	(96)	1.2	牛久 -1	牛久市田宮町字木瀬466番52	41,000	40,500	J R 常磐線牛久駅 1.2km
97	(88)	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」	33,900	33,500	J R 常磐線神立駅 1.6km
98	(112)	1.2	神栖 -10	神栖市若松中央3丁目72番	17,000	16,800	J R 成田線下総橘駅 6.5km
99	(91)	1.1	牛久 -8	牛久市田宮2丁目47番16	36,100	35,700	J R 常磐線牛久駅 1.4km
100	(115)	1.1	神栖 -7	神栖市波崎字老野7721番19	18,200	18,000	J R 成田線銚子駅 3.5km
101	(92)	1.1	土浦 -4	土浦市右靱字前谷1番40	36,900	36,500	J R 常磐線荒川沖駅 1.8km
102	(101)	1.0	土浦 -18	土浦市中高津3丁目952番61 「中高津3-9-4-2」	38,600	38,200	J R 常磐線土浦駅 3.3km
103	(84)	1.0	土浦 -5	土浦市板谷2丁目712番49	29,200	28,900	J R 常磐線土浦駅 5.4km
104	(93)	1.0	龍ヶ崎 -4	龍ヶ崎市上大徳新町27番	19,700	19,500	関東鉄道竜ヶ崎線竜ヶ崎駅 2.5km
105	(94)	1.0	龍ヶ崎 -2	龍ヶ崎市字寺後4177番14	20,000	19,800	関東鉄道竜ヶ崎線竜ヶ崎駅 700m
106	(87)	1.0	土浦 -21	土浦市永国東町1120番10 「永国東町8-10」	40,900	40,500	J R 常磐線土浦駅 2.8km

(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8年	令和7年	
水戸 -28	0.6	水戸市常磐町1丁目5892番1 「常磐町1-1-29」	51,800	51,500	J R 常磐線水戸駅 2.7km
水戸 -12	0.4	水戸市笠原町1234番10外	46,400	46,200	J R 常磐線水戸駅 5km
水戸 -32	0.4	水戸市千波町字東久保6番7	53,900	53,700	J R 常磐線水戸駅 1.5km
水戸 -29	0.4	水戸市白梅3丁目3番4 「白梅3-3-9」	57,000	56,800	J R 常磐線水戸駅 1.5km
水戸 -25	0.3	水戸市内原1丁目961番5	37,700	37,600	J R 常磐線内原駅 180m
水戸 -19	0.2	水戸市東赤塚2141番5	42,800	42,700	J R 常磐線赤塚駅 1.2km
水戸 -35	0.2	水戸市赤塚1丁目2073番6	43,200	43,100	J R 常磐線赤塚駅 700m
水戸 -15	0.2	水戸市元吉田町字一里塚東1745番49	43,800	43,700	J R 常磐線水戸駅 3.7km
水戸 -23	0.2	水戸市見川町字手負山2582番21	48,000	47,900	J R 常磐線水戸駅 3.6km
水戸 -11	0.2	水戸市千波町字中山1824番17	48,800	48,700	J R 常磐線水戸駅 3.4km
水戸 -18	0.2	水戸市姫子2丁目350番13	48,900	48,800	J R 常磐線赤塚駅 700m
水戸 -8	0.2	水戸市大工町3丁目118番 「大工町3-9-18」	50,400	50,300	J R 常磐線水戸駅 2.9km
水戸 -21	0.2	水戸市見和1丁目470番77	56,600	56,500	J R 常磐線赤塚駅 2.2km
水戸 -31	0.2	水戸市河和田2丁目18番19	57,800	57,700	J R 常磐線赤塚駅 1km
水戸 -10	0.2	水戸市千波町字千波山508番37	63,700	63,600	J R 常磐線水戸駅 2.7km

＜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 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。
- ④ 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見られ、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。
- ⑤ 阿見町の上昇地点は、市街化区域全体に見られ、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、竜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。

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が、上昇地点は守谷市に隣接し、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、守谷市やつくばみらい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 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長年の地価下落により、戸頭地区は隣接する守谷市に比べ割安感があるため、土地需要が高まっている。
- ⑨ 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号の整備の進展等により、土地需要が高まっている。
- ⑩ 鹿嶋市の上昇地点は、市街地中心部と鹿島臨海鉄道大洗鹿島線鹿島神宮駅北側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、液化ガス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。
- ⑪ 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、牛久市等に対する割安感と相まって、土地需要が高まっている。

- ⑫ 古河市の上昇地点は、ＪＲ東北本線古河駅東口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。駅東口は商業施設などの生活利便性に優れており、さらに都内への通勤圏でありながら同一需給圏として競合する埼玉県久喜市に対して割安感のあるエリアとして人気が高く、土地需要が高まっている。
- ⑬ ひたちなか市の上昇地点は、ＪＲ常磐線佐和駅徒歩圏の住宅地域に位置している。佐和駅周辺は、西口の区画整理済みの地域では、供給が少ない状況が続き、また、東口では令和６年１２月に駅前広場の整備が完了したこともあり、一次取得者中心に土地需要が高まっている。
- ⑭ 石岡市の上昇地点は、ＪＲ常磐線石岡駅付近及び駅から少し離れた国道６号南東の住宅地域内とその付近に位置している。各種店舗、小学校等の利便施設に近いことから、住環境に優れているため土地需要が高まっている。
- ⑮ 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に対する割安感と相まって、土地需要が高まっている。
- ⑯ 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。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。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、ＪＲ水郡線中菅谷駅東側から下菅谷駅にかけて、都市計画道路の整備が進んでおり、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。

(参考)

水戸市の上昇地点は、ＪＲ常磐線水戸駅北口から北西方へ延びる国道５０号背後の既成住宅地域及び水戸駅南口から南方及び南西方に広がる既成住宅地域、赤塚駅周辺及び赤塚駅南方に広がる住宅地域、内原駅徒歩圏の住宅地域に位置している。水戸駅北口から北西方へ延びる国道５０号背後の住宅地域について、レストハウスの新設のあった常磐神社周辺及び東町運動公園近接の住宅地域は、住環境良好で供給も少ない地域であり、水戸駅南口から南方及び南西方、国道５０号バイパス背後から県庁周辺の地域を含む住宅地域は、従来から人気のある千波公園周辺及び文教施設、県庁周囲の住宅地域で、ヨークタウン水戸に近いことから生活利便性が高く土地需要が高まっている。また、赤塚駅周辺及び赤塚駅南方に広がる住宅地域は、梅ヶ丘通り等の商業施設も充実し、文教施設接近性もあり人気が高く、ＪＲ常磐線内原駅周辺の住宅地域は、内原駅周辺整備事業の進捗もあり、新規の分譲も見られ、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 8 年	令和 7 年	
1	(1)	18.5	つくば 5-3	つくば市研究学園 5 丁目 1 2 番 4 外 「研究学園 5-1 2-4」	462,000	390,000	T X 研究学園駅 駅前広場接面 (3 年連続 1 位)
2	(3)	14.3	つくば 5-2	つくば市吾妻 1 丁目 1 4 番 2 外	400,000	350,000	T X つくば駅 300m
3	(2)	14.2	つくば 5-7	つくば市研究学園 1 丁目 2 番 3 外	274,000	240,000	T X 研究学園駅 850m
4	(4)	13.9	守谷 5-3	守谷市中央 1 丁目 2 3 番 9	345,000	303,000	T X 守谷駅 130m
5	(6)	12.1	つくば 5-9	つくば市みどりの 1 丁目 1 番 9	185,000	165,000	T X みどりの駅 100m
6	(11)	11.5	牛久 5-1	牛久市ひたち野西 2 丁目 2 3 番 1 0 外	116,000	104,000	J R 常磐線ひたち野うしく駅 400m
7	(9)	9.4	つくば 5-8	つくば市学園の森 1 丁目 1 9 番 8	197,000	180,000	T X 研究学園駅 2.1km
8	(10)	9.0	つくば 5-4	つくば市学園南 3 丁目 1 9 番 4	158,000	145,000	T X 研究学園駅 1.2km
9	(8)	8.7	つくば 5-6	つくば市春日 2 丁目 2 4 番 3	175,000	161,000	T X つくば駅 1.4km
10	(5)	7.9	つくば 5-5	つくば市東新井 2 4 番 3 外	260,000	241,000	T X つくば駅 700m
11	(12)	6.6	つくばみらい 5-3	つくばみらい市紫峰ヶ丘 1 丁目 1 7 番 3	145,000	136,000	T X みらい平駅 660m
12	(16)	5.9	つくばみらい 5-1	つくばみらい市絹の台 3 丁目 2 6 番 1 外	83,700	79,000	関東鉄道常総線小絹駅 1km
13	(7)	5.1	つくばみらい 5-2	つくばみらい市陽光台 1 丁目 1 3 番 2 外	166,000	158,000	T X みらい平駅 300m
13	(14)	5.1	阿見 5-2	稲敷郡阿見町本郷 3 丁目 2 番 1 3 外	66,400	63,200	J R 常磐線荒川沖駅 1.1km
15	(33)	4.5	取手 5-2	取手市新町 2 丁目 甲 5 3 7 番 5 「新町 2-2-3」	100,000	95,700	J R 常磐線取手駅 120m
16	(17)	3.1	守谷 5-1	守谷市美園 2 丁目 1 6 番 5	100,000	97,000	関東鉄道常総線南守谷駅 1.1km
17	-	2.6	つくば 5-1	つくば市東 2 丁目 1 0 番 1 4 外	120,000	117,000	T X つくば駅 5.5km
18	(15)	2.5	常総 5-3	常総市内守谷町きぬの里 2 丁目 2 3 番 1	49,200	48,000	関東鉄道常総線小絹駅 1.7km
19	(21)	2.5	水戸 5-3	水戸市泉町 1 丁目 2 6 番外 「泉町 1-2-1」	124,000	121,000	J R 常磐線水戸駅 1.3km
20	(18)	1.9	ひたちなか 5-1	ひたちなか市勝田中央 3 番 5 「勝田中央 3-1」	107,000	105,000	J R 常磐線勝田駅 駅前広場接面
21	(20)	1.8	水戸 5-9	水戸市宮町 1 丁目 1 0 7 番 6 外 「宮町 1-7-20」	228,000	224,000	J R 常磐線水戸駅 駅前広場接面
22	(27)	1.7	水戸 5-8	水戸市宮町 2 丁目 1 番 2 外 「宮町 2-1-22」	180,000	177,000	J R 常磐線水戸駅 150m
23	(19)	1.7	古河 5-3	古河市本町 1 丁目 5 6 0 3 番 2 外 「本町 1-3-9」	78,800	77,500	J R 東北本線古河駅 300m
24	(22)	1.6	土浦 5-8	土浦市卸町 2 丁目 番外 5 0 番 4 3 6	31,500	31,000	J R 常磐線荒川沖駅 3km
25	(23)	1.6	古河 5-1	古河市東 1 丁目 1 8 番 3 「東 1-1-5」	129,000	127,000	J R 東北本線古河駅 駅前広場接面
26	(24)	1.5	鹿嶋 5-1	鹿嶋市宮中 1 丁目 2 2 1 9 番 2 外 「宮中 1-9-30」	26,400	26,000	鹿島臨海鉄道大洗鹿島線鹿島神宮駅 730m
27	(37)	1.3	龍ヶ崎 5-1	龍ヶ崎市根台 3 丁目 7 番 2	64,000	63,200	J R 常磐線龍ヶ崎駅 3.8km
28	(26)	1.2	かすみがうら 5-1	かすみがうら市上稲吉字道東 1 9 6 8 番 1	33,800	33,400	J R 常磐線神立駅 2.8km
29	(25)	1.1	ひたちなか 5-3	ひたちなか市西光地 2 丁目 1 7 番 6	45,300	44,800	J R 常磐線佐和駅 1.9km
30	(31)	1.1	神栖 5-3	神栖市溝口字宮前 1 6 7 2 番 2 外	28,400	28,100	J R 成田線小見川駅 9km
31	(36)	1.0	牛久 5-2	牛久市中央 5 丁目 1 7 番 1 4	81,200	80,400	J R 常磐線牛久駅 150m
32	(43)	1.0	水戸 5-4	水戸市中央 2 丁目 8 番 1 2 「中央 2-8-12」	61,900	61,300	J R 常磐線水戸駅 900m

(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、TX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、駅近隣のエリアのマンションの建設によ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いる。
- ② 守谷市の上昇地点は、選定替地点を除く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 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圈が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。
- ④ つくばみらい市の上昇地点は、TX沿線の各駅前商業地の上昇を反映し、地価上昇が継続している。
- ⑤ 阿見町の上昇地点は、JR常磐線荒川沖駅から徒歩圏内の住宅地域内に位置し、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、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。
- ⑥ 取手市の上昇地点は、JR常磐線取手駅前の商業地域に位置している。乗降客数も多く繁华性も高いが、TXの各駅前商業地域に比べ地価水準も低いことから、これらとの比較で地価が上昇している。
- ⑦ 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。守谷市やつくばみらい市と比較の上で地価水準の割安感があり、さらに商業地域については背後人口の増加により繁华性が増していること等により、土地需要が高まっている。
- ⑧ 水戸市の上昇地点は、JR常磐線水戸駅南口ロータリー隣接の商業地域及び南口徒歩圏の商業地域、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も見られるなど、繁华性、集客力が高まりつつあり土地需要が高まっている。
- ⑨ ひたちなか市の上昇地点は、JR常磐線勝田駅近接の中高層商業ビルやマンションの見られる昭和通りを中心とした既存商業地域及び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。駅に近い昭和通り沿いで新興の共同住宅ビルの新設も見られ、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、繁华性、集客力が高まりつつあり、その他、上記路線商業地域についても、背後地の熟成とともに、土地需要が高まっている。

- ⑩ 古河市の上昇地点は、J R 東北本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の区域までの立地条件の良好な地区がやや上昇傾向となっており、背後住宅地の地価も堅調であることから、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土地需要が高まっている。
- ⑪ 土浦市の上昇地点は、常磐道北西の関東運輸局茨城運輸支局付近に位置している。背後地である住宅地と同様、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、牛久市に対する割安感と相まって、土地需要が若干高まっている。
- ⑫ 鹿嶋市の上昇地点は、震災後、鹿島灘や北浦沿岸部の需要が激減し、限られた中央部の高台の土地に需要が集中しており、商業地においても高台の土地は供給が限定されているため土地需要が高まっている。
- ⑬ 龍ケ崎市の上昇地点は、県道 243 号沿いの路線商業地域に位置している。スーパーマーケットやホームセンター等の各種店舗が建ち並び、商業施設の集積から活況を呈しており、地価上昇が継続している。
- ⑭ かすみがうら市の上昇地点は、国道 6 号沿いの各種店舗が立ち並ぶ場所に位置している。道路に面していることや常磐道土浦北 I C 付近であることからアクセスが良好で商業地としての収益の回復が見られるため、土地需要が高まっている。
- ⑮ 神栖市の上昇地点は、国道 124 号沿いに位置し、市街地中心部の住宅地域が背後地として控える。幹線道路沿いにホテル、各種店舗等の商業集積性が高いことや、鹿島臨海工業地帯が存する事により就業先の充実による市場として人口の多寡、国道 124 号の整備の進展等により、相対的に土地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 I C と I C からの距離
					令和 8 年	令和 7 年	
1	(1)	14.8	守谷 9-1	守谷市百合ヶ丘 1 丁目字並木 2 4 2 9 番 1 外	93,000	81,000	常磐道谷和原 I C 2.5km (2 年連続 1 位)
2	(2)	8.9	つくばみらい 9-1	つくばみらい市絹の台 4 丁目 2 番 2	72,400	66,500	常磐道谷和原 I C 1km
3	(3)	7.7	つくば 9-1	つくば市東光台 5 丁目 2 番 3 外	35,000	32,500	圏央道つくば中央 I C 4km
4	(4)	6.7	つくば 9-2	つくば市緑ヶ原 1 丁目 1 番 1	24,000	22,500	圏央道常総 I C 7.3km
5	(5)	3.7	牛久 9-1	牛久市桂町 2 2 0 0 番 2	25,100	24,200	圏央道阿見東 I C 2.6km
6	(10)	3.7	稲敷 9-2	稲敷市釜井字立切 1 7 3 1 番	14,000	13,500	圏央道稲敷東 I C 4.9km
7	(6)	3.3	龍ヶ崎 9-2	龍ヶ崎市白羽 4 丁目 5 番 5 外	25,400	24,600	圏央道阿見東 I C 6.4km
8	(12)	3.2	稲敷 9-1	稲敷市西代字北田 3 0 9 番外	9,800	9,500	圏央道神崎 I C 9.5km
9	(7)	3.1	土浦 9-1	土浦市東中貫町 2 番 5 外	23,100	22,400	常磐道土浦北 I C 4.2km
10	(8)	3.1	土浦 9-2	土浦市紫ヶ丘 5 番 1	19,900	19,300	常磐道土浦北 I C 3.2km
11	(9)	3.1	龍ヶ崎 9-1	龍ヶ崎市向陽台 3 丁目 4 番 1 外	23,400	22,700	圏央道阿見東 I C 4.9km
12	(11)	2.9	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	24,700	24,000	圏央道阿見東 I C 2.7km
13	(13)	2.9	阿見 9-2	稲敷郡阿見町香澄の里 1 3 番 2	25,000	24,300	圏央道阿見東 I C 4.4km
14	(17)	1.9	常総 9-2	常総市坂手町字馬頭 5 6 5 5 番 8	21,400	21,000	常磐道谷和原 I C 6.9km
15	(14)	1.3	境 9-1	猿島郡境町大字猿山字林割 3 番 1 外	22,800	22,500	圏央道境古河 I C 1.3km
16	(21)	1.2	神栖 9-1	神栖市東深芝 2 3 番 1 7	16,400	16,200	東関東道潮来 I C 10km
17	(15)	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	17,400	17,200	東水戸道路ひたちなか I C 8.1km
18	-	1.1	筑西 9-2	筑西市舟生字下木有戸 1 5 3 2 番 1	18,000	17,800	北関東道桜川筑西 I C 17.7km
19	-	1.1	下妻 9-2	下妻市半谷字光ヶ丘 1 1 0 0 番 2	18,200	18,000	圏央道常総 I C 16km

(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 I C に近接し、工場や倉庫等が集積する工業地域に位置している。東京都心から 40km 圏内という恵まれた立地環境にあることに加え、隣接する千葉県柏市に対する割安感と相まって、土地需要が高まっている。
- ② つくばみらい市の上昇地点は、常磐道谷和原 I C に近接しており、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。
- ③ つくば市の上昇地点は、圏央道の I C に近接し、研究施設や工場等が集積する工業団地に位置している。圏央道の県内全線開通による交通利便性の向上に伴い、I C 周辺で B T S 型流通業務施設（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流通業務施設）の竣工が続くなど、土地需要の高い傾向が続いている。

- ④ 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。
- ⑤ 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、都内へのアクセス性が向上し、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、生産及び流通業務施設用地としての需要が高まっている。
- ⑥ 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ので、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。
- 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 阿見町の上昇地点は、圏央道阿見東 I C に比較的に近接し、工場及び倉庫等が集積する工業団地に位置している。製造業と流通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。
- 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(一部 4 車線化)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 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、特に流通業務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。
- ⑪ 神栖市の上昇地点は、鹿島臨海工業地帯に存する事による工場等の集積度が高く、臨海におけるその立地から資材の搬入や製品の搬出に地理的有利性があり、地域における土地供給が限られている事から相対的市場性は従来安定している。また、国道 124 号背後の市街地中心部の住宅地域が存し、それと相俟って幹線道路沿いにホテル、各種店舗等が集積しており、生活利便性に優れていること等による人口の流入等もあり、就業人員の確保等も容易である。
- ⑫ 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、臨海部の新光町地区において県による新たな工業団地が拡張・造成中であり、ハイテク関連の大工場進出が見られ、ひたちなか海浜鉄道湊線延伸計画の認定や、今後の工業団地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。
- ⑬ 筑西市の上昇地点は、つくば関城工業団地に位置している。北関東自動車道や圏央道の I C からの接近性に劣るが、隣接工業地の供給が不足している中で、当地域の工業地需要が高まっている。
- ⑭ 下妻市の上昇地点は、つくば下妻第二工業団地に位置している。国道 294 号からの連絡路が開通するなど物流倉庫等の立地条件が増していることなどから、土地需要が高まっている。

ウ 地価の下落率が高い地点

【図表 10】地価の下落率が高い地点（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 8 年	令和 7 年	
1	(1)	▲3.0	日立 -10	日立市西成沢町 1 丁目 2 5 6 番 「西成沢町 1－2 6－2」	25,900	26,700	J R 常磐線日立駅 3.4km (2 年連続 1 位)
2	(6)	▲1.9	美浦 -2	稲敷郡美浦村郷中 2 1 4 3 番 2 内	10,400	10,600	J R 常磐線土浦駅 13km
3	(20)	▲1.8	つくばみらい -7	つくばみらい市筒戸字諏訪 1 8 3 5 番	16,100	16,400	関東鉄道常総線新守谷駅 650m
4	(2)	▲1.7	鹿嶋 -12	鹿嶋市大字木滝字平塚 1 6 4 番	9,000	9,160	鹿島臨海鉄道大洗鹿島線鹿島神宮駅 4.5km
5	(10)	▲1.7	日立 -25	日立市石名坂町 2 丁目 1 4 1 5 番 1 2 「石名坂町 2－2 7－3」	23,700	24,100	J R 常磐線大甕駅 3.2km

（注 1） 順位の右欄の（ ）は昨年順位。

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

<地価動向>

- ① 日立市の下落地点は、国道 6 号西側及び北側の区画整然とした山側住宅団地に位置している。両地点とも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おらず、相対的には大きな幅での地価下落が継続している。
- ② 美浦村の下落地点は、国道 125 号北側の既存住宅地域に位置している。駅からの距離も遠く、需要がほとんどないため、地価下落が継続している。
- ③ つくばみらい市の下落地点は、国道 294 号東側の古くからの住宅地域に位置している。外部からの流入も少なく、需要がほとんどないため地価下落が継続している。
- 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 8 年	令和 7 年	
1	(3)	▲1.2	桜川 5-1	桜川市東桜川 1 丁目 8 番	33,000	33,400	J R 水戸線岩瀬駅 700m
2	(1)	▲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」	26,300	26,600	ひたちなか海浜鉄道湊線那珂湊駅 650m
3	(2)	▲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)	22,000	22,200	関東鉄道常総線下妻駅 7.5km
4	(4)	▲0.8	常総 5-1	常総市水海道淵頭町字石宮 2 8 8 1 番 1	37,800	38,100	関東鉄道常総線水海道駅 430m
5	-	▲0.7	行方 5-1	行方市麻生字蒲縄 1 0 6 番 4 外	14,800	14,900	J R 鹿島線潮来駅 8.6km

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

＜地価動向＞

- ① 桜川市の下落地点は、岩瀬地区の国道 50 号沿いの路線商業地域に位置している。集客力のある店舗が少ないことに加え、背後地の人口減少も進んでいるため、商業地としての収益期待値が下がっており、商業地の土地需要が減退している。
- ② 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。
- 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。近隣の国道 125 号沿いや県道結城坂東線沿いにロードサイド系店舗等が増えて繁華性が高まっていることから、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、集客力を弱めている一因となっており、土地需要は減退している。
- ⑤ 行方市の下落地点は、麻生地区の主要道路沿いの路線商業地域に位置している。店舗の閉店も顕著であることに加え、人口減少や高齢化による集客力の低下もあり、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 8 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 7 年	最寄り駅と駅からの距離
1	(1)	286, 000	つくば -27	つくば市吾妻 1 丁目 1 6 番 2 4	15. 3	248, 000	T Xつくば駅 700m (12 年連続 1 位)
2	(2)	270, 000	守谷 -4	守谷市中央 2 丁目 1 3 番 1 6	13. 9	237, 000	T X守谷駅 350m
3	(3)	250, 000	つくば -37	つくば市研究学園 6 丁目 1 5 番 5	11. 1	225, 000	T X研究学園駅 500m
4	(4)	236, 000	つくば -11	つくば市竹園 3 丁目 1 6 番 4 1	11. 8	211, 000	T Xつくば駅 1. 6km
5	(5)	216, 000	つくば -5	つくば市東新井 3 3 番 1 8	8. 0	200, 000	T Xつくば駅 1. 1km

（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 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 8 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 7 年	最寄り駅と駅からの距離
1	(1)	462,000	つくば 5-3	つくば市研究学園 5 丁目 1 2 番 4 外 「研究学園 5－1 2－4」	18.5	390,000	T X 研究学園駅 駅前広場接面 (5 年連続 1 位)
2	(2)	400,000	つくば 5-2	つくば市吾妻 1 丁目 1 4 番 2 外	14.3	350,000	T X つくば駅 300m
3	(3)	345,000	守谷 5-3	守谷市中央 1 丁目 2 3 番 9	13.9	303,000	T X 守谷駅 130m
4	(5)	274,000	つくば 5-7	つくば市研究学園 1 丁目 2 番 3 外	14.2	240,000	T X 研究学園駅 850m
5	(4)	260,000	つくば 5-5	つくば市東新井 2 4 番 3 外	7.9	241,000	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、駅近隣のエリアのマンションの建設によ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いる。（P.13 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。

【図表 14】地価上位の地点（工業地）

（単位：円／㎡、％）

順位		標準価格 令和 8 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 7 年	最寄り I C と I C からの距離
1	(1)	93, 000	守谷 9-1	守谷市百合ヶ丘 1 丁目字並木 2 4 2 9 番 1 外	14. 8	81, 000	常磐道谷和原 I C 2. 5km (3 年連続 1 位)
2	(2)	72, 400	つくばみらい 9-1	つくばみらい市絹の台 4 丁目 2 番 2	8. 9	66, 500	常磐道谷和原 I C 1km
3	(3)	40, 800	五霞 9-1	猿島郡五霞町大字江川字沖ノ内 2 5 8 5 番 1 外	0. 5	40, 600	圏央道五霞 I C 1. 6km
4	(4)	39, 400	五霞 9-2	猿島郡五霞町大字元栗橋字観音下 4 0 3 番 8 外	0. 3	39, 300	圏央道五霞 I C 5. 5km
5	(5)	35, 000	つくば 9-1	つくば市東光台 5 丁目 2 番 3 外	7. 7	32, 500	圏央道つくば中央 I C 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、常磐道谷和原 I C に近接し、工場や倉庫等が集積する工業地域に位置している。東京都心から 40km 圏内という恵まれた立地環境にあることに加え、隣接する千葉県柏市に対する割安感と相まって、製造業及び流通業務施設共に需要があり、地価上位を維持している。
- ② つくばみらい市の地点は、常磐道谷和原 I C 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流通業務施設用地としての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 I C に近接し、研究施設や工場等が集積する工業団地に位置している。圏央道の県内全線開通による交通利便性の向上に伴い、I C 周辺で B T S 型流通業務施設（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流通業務施設）の竣工が続くなど、土地需要の高い傾向が続いている。（P15 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 7年	前年比
		市街化 区域等	市街化 調整区域										
北 県	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	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 県	水 戸 市	36	32	4	1	14			51			51	
	笠 間 市	8	8			2	1		11	1		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 県	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	1		7	
	神 栖 市	13	9	4		3	2		18			18	
	行 方 市	4	4			1			5			5	
南 県	鉾 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 ケ 崎 市	12	10	2		2	2	1	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			50	
	守 谷 市	7	6	1		3	1		11	1		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			11	
	河 内 町	2	2						2			2	
	利 根 町	3	2	1					3			3	
西 県	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	1	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	
合 計		402	337	65	5	97	38	5	547	3		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・平均価格

(凡例)

0.1 上段：平均変動率(%)
 46,400 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8年	令和7年	令和8年	令和7年	令和8年	令和7年								
北 京 県	日 立 市	-0.3 34,300 27 27	-0.3 34,400 27 26	-0.4 35,000 26 26	-0.3 35,100 26 25	0.0 15,000 1 1	0.0 15,000 1 1	-0.2 9,800 1 1	-0.2 9,800 1 1	-0.1 54,700 7 7	-0.1 54,800 7 7	0.6 19,800 2 2	0.6 19,700 2 2	-0.2 36,700 37 37	-0.2 36,800 37 36
	常 陸 太 田 市	-0.3 15,700 7 7	-0.3 15,700 7 7	-0.2 16,600 6 6	-0.2 16,600 6 6	-1.0 10,100 1 1	-1.0 10,200 1 1			0.0 36,100 1 1	0.0 36,100 1 1			-0.2 18,200 8 8	-0.3 18,300 8 8
	高 萩 市	-0.6 22,100 3 3	-0.6 22,300 3 3	-0.6 22,100 3 3	-0.6 22,300 3 3					-0.4 27,000 1 1	-0.4 27,100 1 1			-0.6 23,400 4 4	-0.6 23,500 4 4
	北 茨 城 市	0.0 19,500 2 2	0.0 19,500 2 2	0.0 19,500 2 2	0.0 19,500 2 2					0.0 32,700 1 1	0.0 32,700 1 1	0.0 8,700 1 1	0.0 8,700 1 1	0.0 20,100 4 4	0.0 20,100 4 4
	常 陸 大 宮 市	-0.5 11,100 6 6	-0.5 11,100 6 6	-0.5 11,100 6 6	-0.5 11,100 6 6					0.0 38,900 1 1	-0.3 38,900 1 1	0.0 7,700 1 1	0.0 7,700 1 1	-0.4 14,100 8 8	-0.4 14,200 8 8
	大 子 町	-0.5 8,400 2 2	-0.7 8,500 2 2	-0.5 8,400 2 2	-0.7 8,500 2 2					0.0 15,200 1 1	0.0 15,200 1 1			-0.3 10,700 3 3	-0.4 10,700 3 3
中 央 京 県	水 戸 市	0.1 46,400 36 36	0.1 46,300 36 36	0.1 49,700 32 32	0.1 49,600 32 32	-0.4 19,800 4 4	-0.4 19,900 4 4	-0.7 14,900 1 1	-0.7 15,000 1 1	0.6 87,100 14 14	0.4 86,300 14 14			0.2 56,900 51 51	0.1 56,700 51 51
	笠 間 市	-0.3 20,900 8 8	-0.3 20,900 8 8	-0.3 20,900 8 8	-0.3 20,900 8 8					-0.6 37,000 2 1	-0.4 38,100 2 2	0.7 14,200 1 1	0.0 14,100 1 1	-0.2 23,200 11 11	-0.3 23,400 11 11
	ひたちなか市	0.1 34,300 23 23	0.0 34,200 23 23	0.1 35,900 21 21	0.1 35,800 21 21	-0.9 17,200 2 2	-0.9 17,300 2 2			0.5 53,600 6 6	0.3 53,100 6 6	1.2 17,400 1 1	1.8 17,200 1 1	0.2 37,600 30 30	0.1 37,400 30 30
	那 珂 市	0.1 20,300 7 7	0.1 20,200 7 7	0.4 25,200 5 5	0.2 25,100 5 5	-0.5 8,000 2 2	-0.4 8,000 2 2			0.0 57,100 1 1	0.0 57,100 1 1			0.1 24,900 8 8	0.1 24,800 8 8
	小 美 玉 市	-0.1 14,300 5 5	-0.3 14,300 5 5	-0.1 14,300 5 5	-0.3 14,300 5 5									-0.1 14,300 5 5	-0.3 14,300 5 5
	茨 城 町	-1.0 16,500 4 4	-0.9 16,700 4 4	-1.1 21,500 2 2	-0.9 21,700 2 2	-0.9 11,600 2 2	-0.9 11,700 2 2							-1.0 16,500 4 4	-0.9 16,700 4 4
	大 洗 町	-0.3 22,800 3 3	-0.4 22,800 3 3	0.0 28,800 2 2	-0.2 28,800 2 2	-0.9 10,900 1 1	-0.9 11,000 1 1			0.6 33,700 1 1	0.0 33,500 1 1			-0.1 25,500 4 4	-0.3 25,500 4 4
	城 里 町	-1.1 8,400 4 4	-1.1 8,500 4 4	-1.1 8,400 4 4	-1.1 8,500 4 4									-1.1 8,400 4 4	-1.1 8,500 4 4
	東 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 11,000 1 1	-0.9 11,100 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 行 県	鹿 嶋 市	0.7 20,600 12 12	0.1 20,400 12 12	1.2 24,100 9 9	0.6 23,900 9 9	-0.8 9,800 3 3	-1.5 9,900 3 3			1.1 37,400 2 2	1.1 37,100 2 2	0.0 14,600 2 2	0.0 14,600 2 2	0.6 21,900 16 16	0.2 21,700 16 16
	潮 来 市	-0.2 11,300 6 5	-0.5 12,100 6 6	-0.1 13,500 4 3	-0.4 14,600 4 4	-0.3 7,000 2 2	-0.6 7,100 2 2			-0.4 24,900 1 1	-0.4 25,000 1 1			-0.2 13,300 7 6	-0.5 13,900 7 7
	神 栖 市	2.0 18,600 13 13	1.6 18,100 13 13	2.6 21,500 9 9	2.2 20,900 9 9	0.7 12,100 4 4	0.4 11,900 4 4			0.5 27,900 3 3	0.4 27,800 3 3	0.6 15,500 2 2	0.3 15,400 2 2	1.6 19,800 18 18	1.3 19,400 18 18
	行 方 市	-0.2 7,500 4 4	-0.3 7,600 4 4	-0.2 7,500 4 4	-0.3 7,600 4 4					-0.7 14,800 1 1	0.0 14,900 1 1			-0.3 9,000 5 5	-0.2 9,000 5 5
	鉾 田 市	-0.1 10,700 5 5	-0.1 10,700 5 5	-0.1 10,700 5 5	-0.1 10,700 5 5					0.0 14,400 1 1	0.0 14,400 1 1			-0.1 11,300 6 6	-0.1 11,300 6 6
南 京 県	土 浦 市	0.8 33,300 24 24	0.8 33,000 24 24	1.0 36,000 21 21	0.9 35,600 21 21	-0.3 14,400 3 3	-0.3 14,400 3 3			0.6 62,500 8 8	0.5 62,200 8 8	3.1 21,500 2 2	3.2 20,900 2 2	0.9 39,500 34 34	0.8 39,100 34 34
	石 岡 市	0.4 19,900 11 11	0.3 19,800 11 11	0.5 22,600 9 9	0.5 22,500 9 9	-0.4 7,700 2 2	-0.4 7,700 2 2			0.0 41,800 1 1	0.0 41,800 1 1			0.3 21,700 12 12	0.3 21,600 12 12
	龍ヶ崎市	3.0 33,700 12 12	2.8 32,400 12 12	3.7 38,300 10 10	3.5 36,800 10 10	0.0 10,600 2 2	-0.5 10,600 2 2			0.9 42,900 2 2	0.5 42,400 2 2	3.2 24,400 2 2	3.3 23,700 2 2	2.8 33,700 16 16	2.6 32,600 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8年	令和7年	令和8年	令和7年	令和8年	令和7年	令和8年	令和7年	令和8年	令和7年	令和8年	令和7年	令和8年	令和7年
県南	取 手 市	2.0 43,100 12 12	1.3 42,200 12 11	2.2 45,300 11 11	1.4 44,300 11 10	0.0 19,300 1 1	0.0 19,300 1 1			2.5 79,700 2 2	0.5 77,400 2 2			2.1 48,400 14 14	1.1 47,200 14 13
	牛 久 市	4.5 57,600 9 9	4.1 54,000 9 9	4.7 62,600 8 8	4.5 58,600 8 8	2.9 17,500 1 1	1.2 17,000 1 1			6.3 98,600 2 2	4.4 92,200 2 2	3.7 25,100 1 1	3.4 24,200 1 1	4.7 61,700 12 12	4.1 57,900 12 12
	つ く ば 市	7.1 100,600 38 38	7.1 91,500 38 38	7.5 115,100 32 32	7.7 104,500 32 32	5.3 23,400 6 6	4.3 22,000 6 6	1.8 8,700 1 1	0.0 8,600 1 1	10.7 247,900 9 9	11.0 221,000 9 9	7.2 29,500 2 2	6.3 27,500 2 2	7.7 122,400 50 50	7.7 110,600 50 50
	守 谷 市	8.7 124,400 7 7	8.5 112,500 7 7	9.9 139,100 6 6	9.8 125,300 6 6	1.4 36,100 1 1	0.6 35,600 1 1			8.5 199,300 3 2	7.4 170,300 3 3	14.8 93,000 1 1	14.9 81,000 1 1	9.3 142,000 11 10	8.7 125,400 11 11
	稲 敷 市	-0.9 8,100 8 8	-1.1 8,200 8 7	-1.2 9,200 5 5	-1.4 9,300 5 4	-0.5 6,400 3 3	-0.7 6,500 3 3			0.0 14,900 1 1	0.0 14,900 1 1	3.5 11,900 2 2	2.9 11,500 2 2	-0.1 9,400 11 11	-0.2 9,400 11 10
	かすみがうら市	0.2 16,400 6 6	0.1 16,300 6 6	0.5 21,600 4 4	0.4 21,300 4 4	-0.5 6,100 2 2	-0.5 6,100 2 2			1.2 33,800 1 1	1.2 33,400 1 1			0.3 18,900 7 7	0.3 18,700 7 7
	つくばみらい市	4.6 59,900 10 10	3.0 55,200 10 10	6.0 70,400 8 8	3.9 64,500 8 8	-0.9 17,900 2 2	-0.6 18,100 2 2			5.9 131,600 3 3	7.4 124,300 3 3	8.9 72,400 1 1	9.0 66,500 1 1	5.2 76,200 14 14	4.4 70,800 14 14
	美 浦 村	-1.1 9,200 3 3	-1.1 9,300 3 3	-1.5 10,100 2 2	-1.5 10,200 2 2	-0.5 7,500 1 1	-0.5 7,500 1 1							-1.1 9,200 3 3	-1.1 9,300 3 3
	阿 見 町	4.5 30,600 7 7	4.5 29,000 7 7	5.3 34,500 6 6	5.3 32,500 6 6	0.0 7,700 1 1	-0.6 7,700 1 1			2.8 53,300 2 2	3.4 51,600 2 2	2.9 24,900 2 2	2.8 24,200 2 2	3.9 33,700 11 11	4.0 32,200 11 11
	河 内 町	-0.7 10,400 2 2	-0.7 10,500 2 2	-0.7 10,400 2 2	-0.7 10,500 2 2									-0.7 10,400 2 2	-0.7 10,500 2 2
	利 根 町	-0.6 12,300 3 3	-1.8 12,400 3 3	-0.7 14,500 2 2	-1.7 14,600 2 2	-0.5 8,000 1 1	-2.0 8,000 1 1							-0.6 12,300 3 3	-1.8 12,400 3 3
県西	古 河 市	0.4 39,300 16 16	0.4 39,100 16 15	0.5 45,600 13 13	0.5 45,300 13 12	0.0 12,200 3 3	0.0 12,200 3 3	0.0 12,100 1 1	0.0 12,100 1 1	0.8 69,400 4 4	0.9 68,500 4 4	0.6 27,100 2 2	0.6 26,900 2 2	0.5 42,300 23 23	0.5 42,000 23 22
	結 城 市	-0.2 28,400 6 6	-0.1 28,400 6 6	0.0 32,000 5 5	0.1 32,000 5 5	-1.0 10,200 1 1	-1.0 10,300 1 1			0.0 42,100 1 1	0.2 42,100 1 1			-0.1 30,300 7 7	-0.1 30,300 7 7
	下 妻 市	-0.4 16,400 5 5	-0.4 16,500 5 5	-0.4 16,400 5 5	-0.4 16,500 5 5					0.0 39,200 1 1	0.0 39,200 1 1	0.9 16,900 2 2	0.0 16,800 2 2	0.0 19,400 8 8	-0.2 19,400 8 8
	常 総 市	0.5 23,300 7 7	0.4 23,100 7 7	0.6 25,300 6 6	0.4 25,000 6 6	0.0 11,600 1 1	0.0 11,600 1 1	-1.1 8,900 1 1	-1.1 9,000 1 1	0.4 40,700 3 3	1.0 40,400 3 3	1.0 17,700 2 2	0.5 17,500 2 2	0.4 25,400 13 13	0.4 25,100 13 13
	筑 西 市	-0.3 22,800 14 14	-0.3 22,800 14 14	-0.3 27,700 10 10	-0.3 27,700 10 10	-0.3 10,600 4 4	-0.3 10,600 4 4			0.0 45,500 3 3	0.0 45,500 3 3	0.8 19,200 2 2	0.3 19,000 2 2	-0.2 26,000 19 19	-0.2 26,000 19 19
	坂 東 市	-0.2 19,900 6 6	-0.2 19,900 6 6	0.0 24,700 4 4	-0.1 24,700 4 4	-0.5 10,300 2 2	-0.5 10,400 2 2			0.0 34,700 2 2	-0.3 34,700 2 2	0.7 20,900 2 2	1.0 20,700 2 2	0.0 23,100 10 10	0.0 23,000 10 10
	桜 川 市	-0.5 15,800 6 6	-0.5 15,900 6 6	-0.7 19,900 4 4	-0.6 20,100 4 4	-0.3 7,500 2 2	-0.4 7,500 2 2			-0.9 27,400 2 2	-0.7 27,700 2 2			-0.6 18,700 8 8	-0.6 18,800 8 8
	八 千 代 町	-0.6 15,000 3 3	-0.6 15,000 3 3	-0.7 17,900 2 2	-0.7 18,000 2 2	-0.5 9,200 1 1	-0.5 9,200 1 1			-0.9 22,000 1 1	-0.9 22,200 1 1	0.0 16,500 1 1	0.0 16,500 1 1	-0.6 16,700 5 5	-0.6 16,800 5 5
	五 霞 町	-0.6 18,000 3 3	-0.6 18,100 3 3	-0.5 21,900 2 2	-0.5 22,000 2 2	-1.0 10,200 1 1	-1.0 10,300 1 1					0.4 40,100 2 2	0.5 40,000 2 2	-0.2 26,800 5 5	-0.2 26,800 5 5
	境 町	0.0 20,800 3 3	0.3 20,800 3 3	0.0 25,700 2 2	0.4 25,700 2 2	0.0 10,900 1 1	0.0 10,900 1 1			0.0 29,000 1 1	0.0 29,000 1 1	1.1 23,100 2 2	1.6 22,900 2 2	0.4 22,900 6 6	0.7 22,800 6 6
	県 計	1.3 37,200 402 401	1.2 35,800 402 398	1.5 41,900 337 336	1.4 40,200 337 333	0.2 12,900 65 65	0.0 12,800 65 65	0.0 10,900 5 5	-0.4 10,900 5 5	1.9 78,900 97 95	1.8 74,900 97 97	2.2 23,900 38 38	2.0 23,100 38 38	1.4 43,500 542 539	1.3 41,700 542 538

- (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」とを統合したため、「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	-
S51				0.5	0.4	-0.5	-0.1	0.0	1.3	0.0	0.1	0.0	0.2
S52				1.3	1.2	0.0	0.1	1.9	1.3	0.4	0.6	0.6	0.0
S53				2.3	2.5	0.3	0.4	1.8	2.5	1.0	1.2	0.9	0.7
S54				4.2	6.2	1.3	2.2	3.9	6.7	2.1	3.7	1.7	3.7
S55				9.0	8.9	3.2	3.7	11.0	9.1	4.4	4.7	3.9	6.0
S56				9.3	8.6	4.1	4.3	10.2	8.3	4.8	4.6	5.0	5.4
S57				8.4	7.2	4.5	4.1	7.6	7.5	4.7	4.5	4.9	5.7
S58				5.9	4.6	3.5	3.4	6.0	3.9	3.7	3.4	2.8	2.6
S59				4.1	3.5	2.9	2.6	3.3	3.1	3.2	2.8	2.4	2.4
S60				2.9	2.6	2.0	1.8	2.3	2.4	2.9	2.4	2.2	1.8
S61				2.4	2.0	1.7	1.4	1.6	1.9	2.5	1.8	2.4	1.7
S62				2.0	2.3	1.3	1.4	1.2	2.2	2.1	2.4	2.2	1.9
S63				6.1	6.7	2.4	2.5	4.2	6.9	5.9	5.6	3.1	4.1
H1				7.9	7.7	3.5	4.5	9.8	9.4	6.8	6.5	5.3	5.1
H2				10.5	10.5	4.8	6.6	13.0	14.8	9.0	10.1	7.0	9.4
H3				10.4	5.3	5.7	4.6	10.1	6.5	9.5	5.3	9.7	6.0
H4				1.5	-1.1	1.3	0.4	-0.4	-1.4	1.4	-1.3	4.2	0.6
H5				-2.1	-2.2	-1.0	-0.7	-1.6	-1.5	-3.1	-2.8	0.3	-0.5
H6				-1.8	-1.3	-0.5	-0.4	-0.5	-1.0	-3.6	-3.2	-1.1	-1.1
H7				-1.4	-1.7	-0.3	-0.3	-1.1	-1.2	-4.2	-3.8	-1.0	-1.4
H8				-2.5	-3.3	-0.4	-1.2	-3.8	-2.9	-6.1	-7.7	-1.7	-1.4
H9				-3.6	-2.7	-0.7	-0.9	-3.6	-2.2	-7.7	-6.7	-1.8	-0.8
H10				-2.9	-3.1	-0.6	-0.9	-2.9	-2.8	-6.9	-6.7	-2.0	-1.5
H11				-4.5	-4.3	-0.9	-1.1	-5.1	-4.2	-9.0	-7.5	-3.2	-2.6
H12				-4.6	-4.2	-0.9	-1.1	-4.5	-4.5	-9.0	-7.7	-3.3	-2.6
H13				-4.9	-4.5	-1.2	-1.4	-4.6	-6.2	-9.1	-8.4	-3.5	-2.4
H14				-5.9	-5.5	-1.9	-2.4	-7.0	-8.0	-10.0	-9.2	-4.2	-3.2
H15				-6.9	-6.2	-2.4	-3.2	-12.7	-9.7	-10.7	-10.1	-4.6	-4.8
H16				-7.5	-6.8	-3.1	-3.7	-12.7	-9.2	-11.0	-10.2	-5.7	-5.5
H17				-7.2	-6.1	-3.1	-3.9	-15.2	-9.6	-9.7	-9.3	-5.3	-5.7
H18				-5.7	-4.3	-2.9	-3.2	-8.6	-8.2	-7.3	-6.2	-4.9	-4.2
H19				-3.6	-2.9	-2.1	-2.1	-6.5	-4.4	-4.4	-3.7	-3.5	-2.5
H20				-2.4	-2.5	-1.6	-1.8	-4.2	-3.6	-3.2	-3.1	-2.4	-2.0
H21				-3.6	-4.1	-2.5	-2.8	-6.0	-4.3	-4.0	-4.7	-2.9	-3.1
H22				-5.1	-4.4	-3.5	-3.3	-6.5	-5.0	-5.2	-5.1	-3.9	-3.5
H23				-4.7	-5.4	-3.7	-3.9	-5.5	-5.9	-4.8	-6.5	-4.0	-5.3
H24	-5.5	-4.3	-5.5	-4.3	-4.1	-3.5	-3.5	-6.2	-5.2	-5.8	-5.3	-4.5	-5.2
H25	-4.0	-3.0	-4.0	-3.0	-3.8	-3.0	-3.0	-5.4	-4.1	-4.8	-3.7	-4.2	-3.7
H26	-2.5	-1.9	-2.4	-1.8	-2.8	-2.1	-2.1	-	-2.5	-3.2	-2.4	-2.9	-2.3
H27	-1.6	-1.3	-1.6	-1.2	-1.9	-1.7	-1.7	-	-2.2	-2.1	-1.6	-2.1	-1.1
H28	-1.2	-1.1	-1.2	-1.0	-1.5	-1.5	-1.5	-	-2.7	-1.6	-1.2	-1.6	0.2
H29	-0.9	-0.8	-0.8	-0.7	-1.2	-1.2	-1.2	-	-2.2	-1.0	-0.7	-1.1	0.8
H30	-0.7	-0.6	-0.6	-0.5	-1.0	-1.1	-1.1	-0.9	-1.8	-0.7	-0.4	0.6	0.8
R1	-0.5	-0.4	-0.4	-0.3	-0.9	-1.0	-1.0	-0.9	-1.3	-0.5	-0.2	0.7	1.3
R2	-0.5	-0.7	-0.4	-0.6	-1.0	-1.1	-1.1	-0.9	-1.6	-0.4	-0.7	0.9	0.3
R3	-0.6	-0.5	-0.5	-0.4	-1.0	-0.9	-0.9	-1.4	-1.4	-0.6	-0.2	0.0	0.3
R4	-0.4	0.0	-0.3	0.1	-0.8	-0.7	-0.7	-0.6	-0.8	-0.3	0.3	0.3	0.8
R5	0.0	0.3	0.2	0.4	-0.7	-0.5	-0.5	-0.6	-0.5	0.1	0.6	1.1	1.2
R6	0.3	0.7	0.4	0.9	-0.6	-0.3	-0.3	0.0	-0.4	0.2	1.4	1.5	1.6
R7	0.7	1.2	0.9	1.4	-0.4	0.0	0.0	0.7	-0.4	0.8	1.8	2.1	2.0
R8	1.0	1.3	1.3	1.5	-0.3	0.2	0.2	0.5	0.0	1.0	1.9	2.2	2.2

(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。