

つくばエクスプレス沿線地域における地価動向について

1 県内について

つくばエクスプレスの沿線地域の地価動向を見ると、開通効果により平成18年に大きく上昇した地価は横ばいに近づいており、現在落ち着いてきている。

(つくば市)

住宅地では、昨年地価が上昇した10地点中、1地点で下落に、2地点で横ばいに転じたほか、残る7地点も上昇率が縮小している。

商業地では、5地点中つくば駅に近い1地点で上昇しているが、上昇率は昨年より縮小している。残る4地点では引き続き下落しているが、下落幅は縮小している。

市の平均変動率を見ると、住宅地は横ばいから下落に転じ（H19 0% → H20 ▲0.7%）、商業地は下落幅がわずかに縮小している（H19 ▲1.3% → H20 ▲1.2%）。

(守谷市)

住宅地では、昨年は6地点すべてで地価が上昇していたが、本年は守谷駅からやや遠い3地点で地価が下落に転じ、残る3地点も上昇率が縮小している。

商業地は2地点とも上昇しているが、昨年と上昇率を比較可能な1地点を見ると、上昇率は縮小している。

市の平均変動率を見ると、住宅地（H19 11.9% → H20 1.1%）、商業地（H19 11.9% → H20 1.8%）とも上昇率が大幅に縮小している。

(つくばみらい市)

住宅地では、6地点すべてで地価が下落しているが、うち4地点で下落幅が縮小している。また、昨年新規に設定した商業地の変動率は横ばいとなっている。

市の住宅地の平均変動率を見ると、昨年より下落幅が縮小している（H19 ▲4.8% → H20 ▲3.1%）。

2 県外について

東京都足立区、埼玉県八潮市・三郷市及び千葉県柏市・流山市などの、つくばエクスプレス沿線に位置する市区町村における地価動向を見ると、本県と同様に上昇率は縮小傾向にあり、横ばいや下落に転じた地点も見られる。

・市区町村別平均変動率

市区町村	住宅地				商業地			
	H17	H18	H19	H20	H17	H18	H19	H20
足立区	0.8	12.7	9.5	4.0	-0.3	10.6	9.9	4.3
八潮市	-1.9	2.5	3.2	0.0	-2.6	3.3	3.7	0.0
三郷市	-3.6	-1.3	1.2	-0.6	-3.6	-1.6	0.4	-0.4
柏市	-1.7	0.2	1.0	0.9	0.3	2.0	4.8	2.2
流山市	-1.5	1.6	3.1	1.4	2.8	9.7	8.2	7.5

・新駅周辺の主な基準地（住宅地及び商業地）の変動率

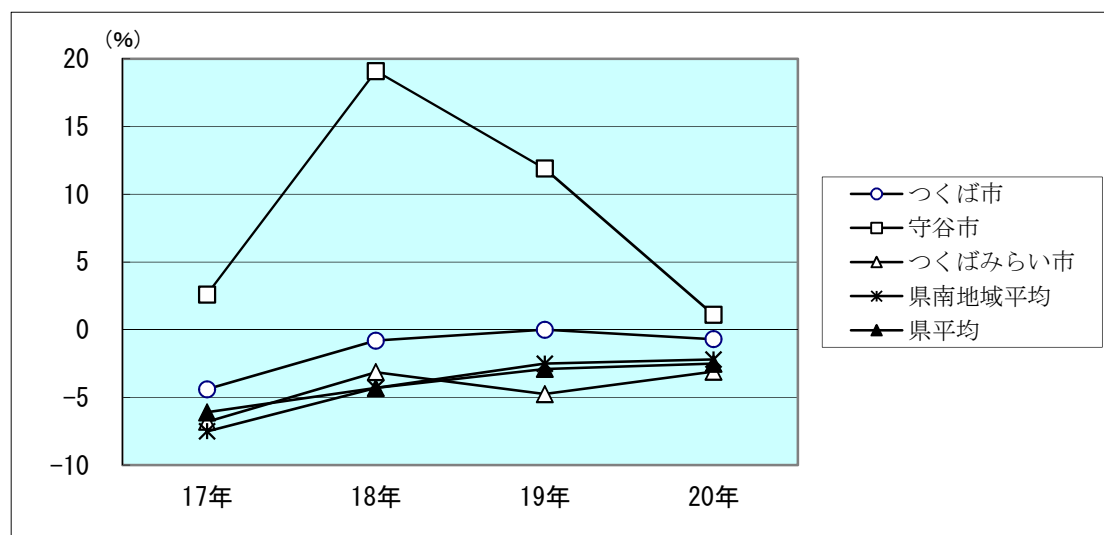
市区町村名	基準地番号	H17	H18	H19	H20	最寄駅からの距離
足立区	足立-2	0.0	9.4	16.7	4.1	六町 1.3km
	足立-7	8.0	17.9	5.7	3.9	青井 250m
	足立-16	5.2	25	13.7	4.8	六町 700m
	足立-24	0.6	24.2	13.7	3.4	六町 1.5km
八潮市	八潮-1	-3.1	1.6	2.3	0.0	八潮 2.7km
	八潮-2	-4.2	0.9	1.8	0.0	八潮 2.4km
	八潮-3	-	1.6	2.3	-0.7	八潮 2.5km
	八潮-4	-0.7	4.1	3.3	0.0	八潮 2.0km
	八潮-5	3.4	7.8	6.0	1.7	八潮 900m
	八潮-7	-2.0	4.0	3.2	0.0	八潮 2.2km
	八潮5-1	-2.6	3.3	3.7	0.0	八潮 1.9km
三郷市	三郷-2	-1.6	1.6	3.1	0.8	三郷中央 1.6km
	三郷-3	-3.7	-1.0	0.0	-1.9	三郷中央 2.6km
	三郷-5	-5.5	-2.5	0.9	-0.8	三郷中央 3.8km
	三郷-6	-5.3	-2.4	0.8	-0.8	三郷中央 3.6km
柏市	柏-3	1.0	2.0	3.8	3.7	柏たなか 1.4km
	柏-4	-1.0	3.0	3.8	3.7	柏の葉キャンパス 1.2km
流山市	流山-11	2.9	5.1	7.0	5.0	南流山 400m
	流山5-1	2.8	9.7	8.2	7.5	南流山 200m

・市町村別変動率（住宅地）

（単位：％）

	17年	18年	19年	20年
つくば市	-4.4	-0.8	0.0	-0.7
守谷市	2.6	19.1	11.9	1.1
つくばみらい市	-6.8	-3.1	-4.8	-3.1
県南地域平均	-7.5	-4.3	-2.5	-2.2
県平均	-6.1	-4.3	-2.9	-2.5

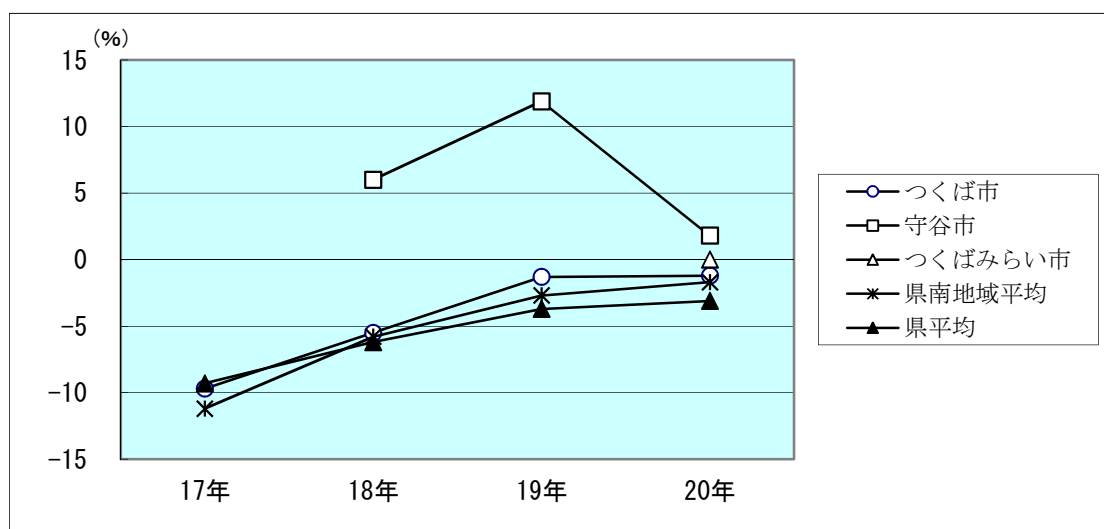
（注）つくばみらい市の17年の平均変動率は、当時の伊奈町と谷和原村を合算したものの



・市町村別変動率（商業地）

（単位：％）

	17年	18年	19年	20年
つくば市	-9.7	-5.5	-1.3	-1.2
守谷市	-	6.0	11.9	1.8
つくばみらい市	-	-	-	0.0
県南地域平均	-11.2	-5.8	-2.7	-1.7
県平均	-9.3	-6.2	-3.7	-3.1



つくばエクスプレス沿線市町村に係る標準価格及び変動率

○住宅地

(単位：円/㎡，%)

基準地番号	地番	標準価格				変動率				最寄駅からの距離
		17年	18年	19年	20年	17年	18年	19年	20年	
つくば -1	松栄字松栄146番4	31,200	29,600	28,400	27,700	-4.6	-5.1	-4.1	-2.5	つくば 5.9km
つくば -2	金田字竹ノ内156番1	25,900	24,300	23,300	22,800	-9.1	-6.2	-4.1	-2.1	つくば 4.2km
つくば -3	吾妻3丁目8番7	120,000	127,000	129,000	129,000	1.7	5.8	1.6	0.0	つくば 1.1km
つくば -4	天久保4丁目7番20	81,000	81,000	81,000	81,000	-3.0	0.0	0.0	0.0	つくば 3.5km
つくば -5	東新井33番18	131,000	135,000	138,000	139,000	0.0	3.1	2.2	0.7	つくば 1.1km
つくば -6	並木3丁目22番3	80,100	79,300	79,000	78,800	-4.5	-1.0	-0.4	-0.3	つくば 5.4km
つくば -7	二の宮1丁目12番23	110,000	114,000	117,000	118,000	0.9	3.6	2.6	0.9	つくば 1.8km
つくば -8	春日2丁目15番5	83,700	94,500	105,000	109,000	5.0	12.9	11.1	3.8	つくば 1.2km
つくば -9	谷田部字上ノ出口5978番1外	44,200	42,400	41,200	40,400	-11.8	-4.1	-2.8	-1.9	みどりの 2.9km
つくば -10	春日4丁目4番16	76,700	81,000	83,200	83,200	4.8	5.6	2.7	0.0	つくば 2.2km
つくば -11	竹園2丁目16番4	138,000	148,000	154,000	156,000	1.5	7.2	4.1	1.3	つくば 1.4km
つくば -12	谷田部字駒形4032番3外	31,400	30,200	29,500	28,900	-14.0	-3.8	-2.3	-2.0	みどりの 2.4km
つくば -13	谷田部字漆出口2025番	40,800	39,200	38,300	37,600	-4.7	-3.9	-2.3	-1.8	みどりの 1.4km
つくば -14	小野川8番21	59,800	58,500	58,500	58,500	-3.5	-2.2	0.0	0.0	つくば 4.6km
つくば -15	二の宮2丁目6番9	106,000	110,000	115,000	116,000	1.0	3.8	4.5	0.9	つくば 2.5km
つくば -16	松代4丁目6番23	99,000	108,000	114,000	115,000	1.0	9.1	5.6	0.9	つくば 3.1km
つくば -17	高野台2丁目12番8	50,300	47,400	45,900	45,000	-6.0	-5.8	-3.2	-2.0	荒川沖 5.3km
つくば -18	上郷字川口3315番	29,300	27,500	26,900	26,400	-7.0	-6.1	-2.2	-1.9	万博記念公園 8.1km
つくば -19	上郷字宿裏1870番7	26,400	23,700	22,900	22,500	-10.8	-10.2	-3.4	-1.7	研究学園 8.1km
つくば -20	北条字中台1372番1	28,600	27,300	26,700	26,200	-7.7	-4.5	-2.2	-1.9	つくば 13km
つくば -21	花畑1丁目9番19	46,500	45,200	45,000	44,600	-5.5	-2.8	-0.4	-0.9	つくば 6.5km
つくば -22	西郷25番5	74,500	81,000	82,000	82,800	0.9	8.7	1.2	1.0	つくば 2.4km
つくば -23	大曾根字原町2914番	37,900	37,300	37,000	36,800	-6.9	-1.6	-0.8	-0.5	つくば 7km
つくば -24	吉沼字白畑1020番1	26,500	25,400	25,000	24,700	-7.0	-4.2	-1.6	-1.2	研究学園 12.5km
つくば -25	梅園2丁目18番19	103,000	98,600	98,600	98,600	-3.7	-4.3	0.0	0.0	つくば 4.9km
つくば -26	筑穂1丁目10番23外	52,100	52,500	54,000	52,700	-6.5	0.8	2.9	-2.4	つくば 7.9km
つくば -27	高見原1丁目1番160外	46,500	43,600	42,200	41,300	-10.2	-6.2	-3.2	-2.1	牛久 1.7km
つくば -28	高見原2丁目6番48	41,400	38,500	37,300	36,600	-9.2	-7.0	-3.1	-1.9	牛久 2.8km
つくば -29	高見原1丁目5番70	42,500	40,000	39,200	38,500	-8.6	-5.9	-2.0	-1.8	牛久 2km
つくば市平均		64,300	65,200	66,100	66,100	-4.4	-0.8	0.0	-0.7	
守谷 -1	けやき台5丁目13番7	79,500	98,300	113,000	114,000	5.0	23.6	15.0	0.9	南守谷 1km
守谷 -2	御所ヶ丘5丁目25番28	72,600	87,400	93,500	91,500	3.7	20.4	7.0	-2.1	新守谷 1.1km
守谷 -3	みずき野5丁目22番6	71,700	83,000	90,000	89,000	0.0	15.8	8.4	-1.1	南守谷 1.5km
守谷 -4	百合ヶ丘2丁目字清水2765番11外	54,500	69,100	88,500	91,800	2.6	26.8	28.1	3.7	守谷 1.3km
守谷 -5	美園4丁目8番17	78,300	91,300	94,000	92,000	2.0	16.6	3.0	-2.1	南守谷 1.7km
守谷 -6	本町字城内902番9外	57,900	64,300	70,700	75,800	2.5	11.1	10.0	7.2	守谷 1.5km
守谷市平均		69,100	82,200	91,600	92,400	2.6	19.1	11.9	1.1	
つくばみらい -1	谷井田字北耕地1403番9	40,500	39,700	37,100	35,000	-5.2	-2.0	-6.5	-5.7	みらい平 4.9km
つくばみらい -2	伊奈東字伊奈東87番29	34,400	34,400	34,400	34,000	-5.0	0.0	0.0	-1.2	みらい平 2.8km
つくばみらい -3	谷井田字南耕地1212番10	42,900	42,000	37,600	35,500	-7.7	-2.1	-10.5	-5.6	守谷 7km
つくばみらい -4	筒戸字諏訪2164番14	42,700	40,100	38,100	37,700	-9.7	-6.1	-5.0	-1.0	小絹 660m
つくばみらい -5	小絹字西上宿1273番5	39,300	36,700	34,700	34,500	-10.1	-6.6	-5.4	-0.6	小絹 800m
つくばみらい -6	筒戸字諏訪1814番3	44,400	43,500	43,000	41,200	-3.1	-2.0	-1.1	-4.2	小絹 1.2km
つくばみらい市平均		40,700	39,400	37,500	36,300	-6.8	-3.1	-4.8	-3.1	

(注) つくばみらい市の17年の平均は、当時の伊奈町と谷和原村を合算したものと

○商業地

(単位：円/㎡，%)

基準地番号	地番	標準価格				変動率				鉄道駅からの距離
		17年	18年	19年	20年	17年	18年	19年	20年	
つくば 5-1	吉沼字新地1125番1内	33,900	31,300	30,600	30,200	-11.3	-7.7	-2.2	-1.3	研究学園 12.7km
つくば 5-2	竹園1丁目8番5	196,000	202,000	215,000	218,000	0.0	3.1	6.4	1.4	つくば 600m
つくば 5-3	谷田部字七軒町6913番2	56,100	52,200	50,500	49,500	-13.0	-7.0	-3.3	-2.0	みどりの 2km
つくば 5-4	北条字古城91番外	37,400	34,400	33,200	32,400	-13.0	-8.0	-3.5	-2.4	つくば 13.7km
つくば 5-5	大曾根字宿西2999番1	44,500	41,000	39,500	38,800	-11.0	-7.9	-3.7	-1.8	つくば 7.7km
つくば市平均		73,600	72,200	73,800	73,800	-9.7	-5.5	-1.3	-1.2	
守谷 5-1	美園2丁目16番15	91,000	96,500	108,000	110,000	-	6.0	11.9	1.9	南守谷 1.1km
守谷 5-2	松ヶ丘7丁目1番5	-	-	120,000	122,000	-	-	-	1.7	守谷 2.2km
守谷市平均		91,000	96,500	114,000	116,000	-	6.0	11.9	1.8	
つくばみらい 5-1	絹の台3丁目26番1外	-	-	92,000	92,000	-	-	-	0.0	小絹 1km
つくばみらい市平均		-	-	92,000	92,000	-	-	-	0.0	

※網がけは地価が上昇または横ばいとなった地点