

## 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

平成17年8月24日に開通したつくばエクスプレスの沿線地域では、新駅に近い地域を中心に引き続き地価が上昇していますが、上昇率は縮小傾向にあり、地価の安定化が見られ始めています。また、新駅から遠い地域において、土地需要の流出により下落幅が拡大した地点もあります。

#### (つくば市)

住宅地29地点中つくば駅に比較的近い地点を中心に10地点で地価が上昇、3地点で横ばいとなりましたが、上昇率は10地点中8地点で昨年より縮小しています。

残りの16地点については引き続き下落していますが、すべての地点で昨年より下落幅が縮小しています。

商業地5地点中つくば駅に近い1地点で上昇し、残る4地点も下落幅が縮小しました。市の平均変動率を見ると、住宅地(H18 ▲0.8% → H19 0%)は横ばいとなり、商業地(H18 ▲5.5% → H19 ▲1.3%)は下落幅が縮小しています。

#### (守谷市)

住宅地6地点すべて上昇していますが、うち5地点で上昇率が昨年より縮小しています。

商業地(継続地点1地点)は上昇率が拡大しています。

市の平均変動率は、住宅地(H18 19.1% → H19 11.9%)は上昇率が縮小、商業地(H18 6.0% → H19 11.9%)は上昇率が拡大しました。

#### (つくばみらい市)

住宅地6地点中1地点で横ばい、5地点で下落しています。下落している5地点のうち新駅からやや遠い2地点で下落幅が拡大、残る3地点で縮小しています。

市の平均変動率は、下落幅が昨年より拡大しています。(H18 ▲3.1% → H19 ▲4.8%)

(つくばみらい市の商業地は、平成19年新規設定のため変動率は算出されません。)

### (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いて、地価の上昇傾向が見られます。

#### ・市区町村別平均変動率

(単位：%)

	住宅地			商業地		
	H17	H18	H19	H17	H18	H19
足立区	0.8	12.7	9.5	-0.3	10.6	9.9
八潮市	-1.9	2.5	3.2	-2.6	3.3	3.7
三郷市	-3.6	-1.3	1.2	-3.6	-1.6	0.4
柏市	-1.7	0.2	1.0	0.3	2.0	4.8
流山市	-1.5	1.6	3.1	2.8	9.7	8.2

・新駅周辺の主な基準地（住宅地及び商業地）の変動率  
 （単位：％）

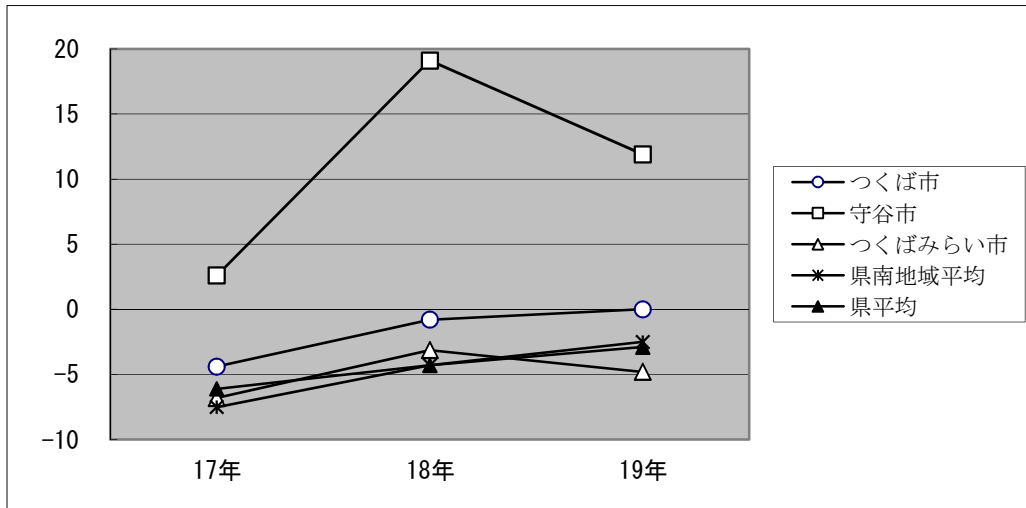
市区町村名	基準地番号	H17	H18	H19	鉄道駅からの距離
足立区	足立-2	0.0	9.4	16.7	六町 1.3km
	足立-6	9.0	32.0	14.7	六町 300m
	足立-7	8.0	17.9	5.7	青井 250m
	足立-16	5.2	25.0	13.7	六町 700m
	足立-24	0.6	24.2	13.7	六町 1.5km
八潮市	八潮-1	-3.1	1.6	2.3	八潮 2.7km
	八潮-2	-4.2	0.9	1.8	八潮 2.4km
	八潮-3	-	1.6	2.3	八潮 2.5km
	八潮-4	-0.7	4.1	3.3	八潮 2.0km
	八潮-5	3.4	7.8	6.0	八潮 900m
	八潮-7	-2.0	4.0	3.2	八潮 2.2km
	八潮5-1	-2.6	3.3	3.7	八潮 1.9km
三郷市	三郷-2	-1.6	1.6	3.1	三郷中央 1.6km
	三郷-3	-3.7	-1.0	0.0	三郷中央 2.6km
	三郷-5	-5.5	-2.5	0.9	三郷中央 3.8km
	三郷-6	-5.3	-2.4	0.8	三郷中央 3.6km
柏市	柏-3	1.0	2.0	3.8	柏たなか 1.4km
	柏-4	-1.0	3.0	3.8	柏の葉キャンパス 1.2km
流山市	流山-11	2.9	5.1	7.0	南流山 400m
	流山5-1	2.8	9.7	8.2	南流山 200m

・市町村別変動率（住宅地）

（単位：％）

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

（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の

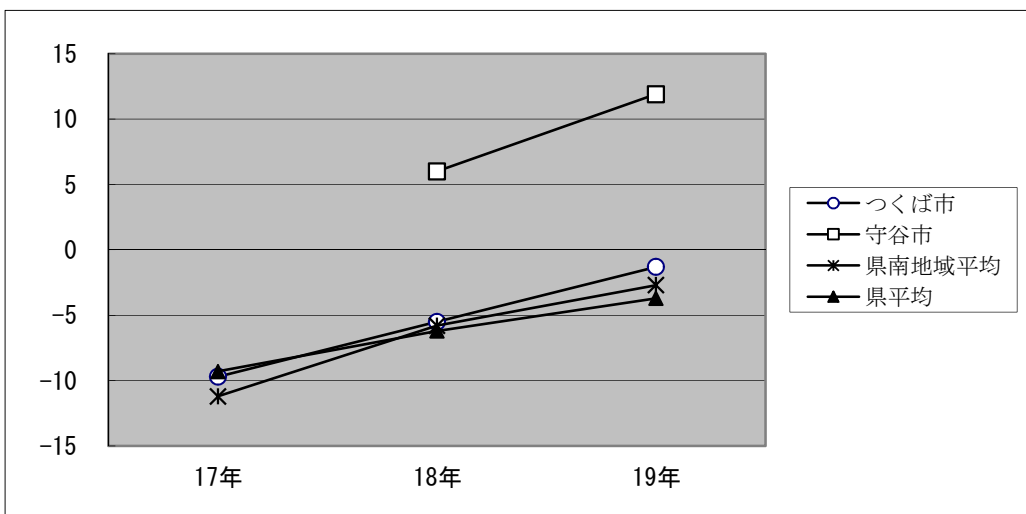


・市町村別変動率（商業地）

（単位：％）

	17年	18年	19年
つくば市	-9.7	-5.5	-1.3
守谷市		6.0	11.9
県南地域平均	-11.2	-5.8	-2.7
県平均	-9.3	-6.2	-3.7

（注）つくばみらい市の商業地は、平成19年新規設定のため変動率は算出されない。



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			鉄道駅からの距離
		17年	18年	19年	17年	18年	19年	
つくば -1	松栄字松栄 1 4 6 番 4	31,200	29,600	28,400	-4.6	-5.1	-4.1	つくば 5.9km
つくば -2	金田字竹ノ内 1 5 6 番 1	25,900	24,300	23,300	-9.1	-6.2	-4.1	つくば 4.2km
つくば -3	吾妻 3 丁目 8 番 7	120,000	127,000	129,000	1.7	5.8	1.6	つくば 1.1km
つくば -4	天久保 4 丁目 7 番 2 0	81,000	81,000	81,000	-3.0	0.0	0.0	つくば 3.5km
つくば -5	東新井 3 3 番 1 8	131,000	135,000	138,000	0.0	3.1	2.2	つくば 1.1km
つくば -6	並木 3 丁目 2 2 番 3	80,100	79,300	79,000	-4.5	-1.0	-0.4	つくば 5.4km
つくば -7	二の宮 1 丁目 1 2 番 2 3	110,000	114,000	117,000	0.9	3.6	2.6	つくば 1.8km
つくば -8	春日 2 丁目 1 5 番 5	83,700	94,500	105,000	5.0	12.9	11.1	つくば 1.2km
つくば -9	谷田部字上ノ出口 5 9 7 8 番 1 外	44,200	42,400	41,200	-11.8	-4.1	-2.8	みどりの 2.9km
つくば -10	春日 4 丁目 4 番 1 6	76,700	81,000	83,200	4.8	5.6	2.7	つくば 2.2km
つくば -11	竹園 2 丁目 1 6 番 4	138,000	148,000	154,000	1.5	7.2	4.1	つくば 1.4km
つくば -12	大字谷田部字駒形 4 0 3 3 番 3 外	31,400	30,200	29,500	-14.0	-3.8	-2.3	みどりの 2.4km
つくば -13	谷田部字漆出口 2 0 2 5 番	40,800	39,200	38,300	-4.7	-3.9	-2.3	みどりの 1.4km
つくば -14	小野川 8 番 2 1	59,800	58,500	58,500	-3.5	-2.2	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	1.0	3.8	4.5	つくば 2.5km
つくば -16	松代 4 丁目 6 番 2 3	99,000	108,000	114,000	1.0	9.1	5.6	つくば 3.1km
つくば -17	高野台 2 丁目 1 2 番 8	50,300	47,400	45,900	-6.0	-5.8	-3.2	荒川沖 5.3km
つくば -18	上郷字川口 3 3 1 5 番	29,300	27,500	26,900	-7.0	-6.1	-2.2	万博記念公園 8.1km
つくば -19	上郷字宿裏 1 8 7 0 番 7	26,400	23,700	22,900	-10.8	-10.2	-3.4	研究学園 8.1km
つくば -20	北条字中台 1 3 7 2 番 1	28,600	27,300	26,700	-7.7	-4.5	-2.2	つくば 13km
つくば -21	花畑 1 丁目 9 番 1 9	46,500	45,200	45,000	-5.5	-2.8	-0.4	つくば 6.5km
つくば -22	西郷 2 5 番 5	74,500	81,000	82,000	0.9	8.7	1.2	つくば 2.4km
つくば -23	大字大曾根字原町 2 9 1 4 番	37,900	37,300	37,000	-6.9	-1.6	-0.8	つくば 7km
つくば -24	吉沼字白畑 1 0 2 0 番 1	26,500	25,400	25,000	-7.0	-4.2	-1.6	研究学園 12.5km
つくば -25	梅園 2 丁目 1 8 番 1 9	103,000	98,600	98,600	-3.7	-4.3	0.0	つくば 4.9km
つくば -26	筑穂 1 丁目 1 0 番 2 3 外	52,100	52,500	54,000	-6.5	0.8	2.9	つくば 7.9km
つくば -27	高見原 1 丁目 1 番 1 6 0 外	46,500	43,600	42,200	-10.2	-6.2	-3.2	牛久 1.7km
つくば -28	高見原 2 丁目 6 番 4 8	41,400	38,500	37,300	-9.2	-7.0	-3.1	牛久 2.8km
つくば -29	高見原 1 丁目 5 番 7 0	42,500	40,000	39,200	-8.6	-5.9	-2.0	牛久 2km
	つくば市平均	64,300	65,200	66,100	-4.4	-0.8	0.0	
守谷 -1	けやき台 5 丁目 1 3 番 7	79,500	98,300	113,000	5.0	23.6	15.0	南守谷 1km
守谷 -2	御所ヶ丘 5 丁目 2 5 番 2 8	72,600	87,400	93,500	3.7	20.4	7.0	新守谷 1.1km
守谷 -3	みずき野 5 丁目 2 2 番 6	71,700	83,000	90,000	0.0	15.8	8.4	南守谷 1.5km
守谷 -4	百合ヶ丘 2 丁目 字清水 2 7 6 5 番 1 1 外	54,500	69,100	88,500	2.6	26.8	28.1	守谷 1.3km
守谷 -5	美園 4 丁目 8 番 1 7	78,300	91,300	94,000	2.0	16.6	3.0	南守谷 1.7km
守谷 -6	本町字城内 9 0 2 番 9	57,900	64,300	70,700	2.5	11.1	10.0	守谷 1.5km
	守谷市平均	69,100	82,200	91,600	2.6	19.1	11.9	
つくばみらい -1	谷井田字北耕地 1 4 0 3 番 9	40,500	39,700	37,100	-5.2	-2.0	-6.5	みらい平 4.9km
つくばみらい -2	伊奈東字伊奈東 8 7 番 2 9	34,400	34,400	34,400	-5.0	0.0	0.0	みらい平 2.8km
つくばみらい -3	谷井田字南耕地 1 2 1 2 番 1 0	42,900	42,000	37,600	-7.7	-2.1	-10.5	守谷 7km
つくばみらい -4	簡戸字諏訪 2 1 6 4 番 1 4	42,700	40,100	38,100	-9.7	-6.1	-5.0	小絹 660m
つくばみらい -5	小絹字西上宿 1 2 7 3 番 5	39,300	36,700	34,700	-10.1	-6.6	-5.4	小絹 800m
つくばみらい -6	簡戸字諏訪 1 8 1 4 番 3	44,400	43,500	43,000	-3.1	-2.0	-1.1	小絹 1.2km
	つくばみらい市平均	40,700	39,400	37,500	-6.8	-3.1	-4.8	

(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

○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	17年	18年	19年	
つくば 5-1	吉沼字新地 1 1 2 5 番 1 内	33,900	31,300	30,600	-11.3	-7.7	-2.2	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	0.0	3.1	6.4	つくば 600m
つくば 5-3	谷田部字七軒町 6 9 1 3 番 2	56,100	52,200	50,500	-13.0	-7.0	-3.3	みどりの 2km
つくば 5-4	北条字古城 9 1 番外	37,400	34,400	33,200	-13.0	-8.0	-3.5	つくば 13.7km
つくば 5-5	大曾根字宿西 2 9 9 9 番 1	44,500	41,000	39,500	-11.0	-7.9	-3.7	つくば 7.7km
	つくば市平均	73,600	72,200	73,800	-9.7	-5.5	-1.3	
守谷 5-1	美園 2 丁目 1 6 番 1 5	91,000	96,500	108,000	-	6.0	11.9	南守谷 1.1km
守谷 5-2	松ヶ丘 7 丁目 1 番 5	-	-	120,000	-	-	-	守谷 2.2km
	守谷市平均	91,000	96,500	114,000	-	6.0	11.9	
つくばみらい 5-1	絹の台 3 丁目 2 6 番 1 外	-	-	92,000	-	-	-	小絹 1km
	つくばみらい市平均	-	-	92,000	-	-	-	

※網がけは地価が上昇または横ばいとなった地点