

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、地価は沈静化しつつあります。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24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、2地点で横ばいとなりましたが、上昇率は10地点中5地点で昨年より縮小しています。

残る12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4地点中3地点で上昇し、残る1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(H19 ▲0.2% → H20 0.5%)は上昇に転じ、商業地(H19 1.6% → H20 2.2%)は上昇率が拡大しています。

(守谷市)

住宅地11地点中10地点が上昇、1地点が横ばいとなりましたが、上昇率は横ばい地点を含めすべての地点で昨年より縮小しています。

商業地は2地点とも上昇していますが、どちらも上昇率は縮小しています。

市の平均変動率は、住宅地(H19 22.9% → H20 10.7%)、商業地(H19 21.5% → H20 8.6%)とも上昇率が縮小しています。

(つくばみらい市)

住宅地11地点中2地点で上昇、1地点で横ばい、8地点で下落しています。下落している8地点のうち新駅からやや遠い5地点で、土地需要の流出等により昨年より下落幅が拡大しています。

商業地(調査地点1地点)は上昇していますが、上昇率は縮小しています。

市の平均変動率は、住宅地(H19 1.6% → H20 ▲3.5%)は下落に転じ、商業地(H19 15.5% → H20 7.5%)は上昇率が縮小しました。

(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、足立区では上昇率が縮小傾向にあり、八潮市等その他の市においてはやや拡大傾向にあります。

・市区町村別平均変動率

(単位:%)

市区町村名	住宅地			商業地		
	H18	H19	H20	H18	H19	H20
足立区	2.3	13.7	7.4	2.9	15.6	8.8
八潮市	1.1	2.4	4.4	—	—	—
三郷市	-1.9	0.3	1.7	-3.1	-0.7	1.4
柏市	-0.9	0.9	2.3	0.1	2.6	4.8
流山市	0.3	2.2	3.5	-1.5	-0.1	1.5

・新駅周辺の主な標準地の変動率

(単位:%)

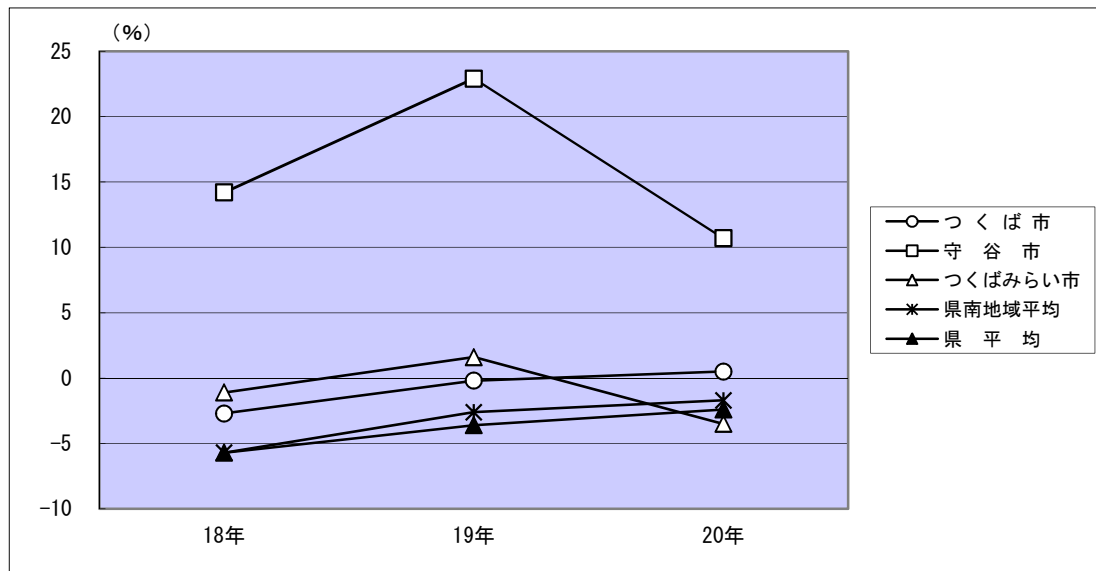
市区町村名	標準地番号	H18	H19	H20	最寄駅からの距離
足立区	足立-19	12.8	23.1	9.9	六町 700m
	足立-25	11.1	11.1	5.5	青井 730m
	足立-31	10.1	21.9	8.0	六町 1.1km
	足立-40	9.7	19.8	9.6	六町 850m
	足立-57	5.8	20.8	6.3	八潮 1.3km
	足立-66	13.8	12.1	4.7	青井 660m
八潮市	八潮-10	5.9	5.6	5.8	八潮 900m
	八潮-11	3.4	3.9	5.1	八潮 1.4km
	八潮-12	2.6	3.4	6.5	八潮 1.5km
三郷市	三郷-1	4.8	4.6	4.4	三郷中央 1.5km
	三郷-15	0.8	2.4	3.2	三郷中央 1.5km
	三郷-16	3.0	4.3	4.9	三郷中央 900m
柏市	柏-14	0.0	2.9	3.8	柏の葉キャンパス 1.3km
	柏-22	-0.8	2.3	3.7	柏の葉キャンパス 1.4km
	柏-30	2.5	9.3	13.6	柏の葉キャンパス 1.9km
	柏-55	3.7	9.6	14.2	柏の葉キャンパス 1.2km
	柏-61	1.8	4.5	4.3	柏たなか 1.2km
流山市	流山-2	2.2	4.3	6.3	流山セントラルパーク 900m
	流山-9	1.7	1.6	2.4	流山セントラルパーク 1.2km
	流山-12	4.5	6.5	8.6	南流山 450m
	流山-14	2.0	5.8	7.9	南流山 1.1km
	流山-19	4.8	7.4	8.0	南流山 750m

・市町村別変動率（住宅地）

（単位：％）

	18年	19年	20年
つくば市	-2.7	-0.2	0.5
守谷市	14.2	22.9	10.7
つくばみらい市	-1.1	1.6	-3.5
県南地域平均	-5.7	-2.6	-1.7
県平均	-5.7	-3.6	-2.4

（注）つくばみらい市の18年の平均は、当時の伊奈町と谷和原村を合算したものの

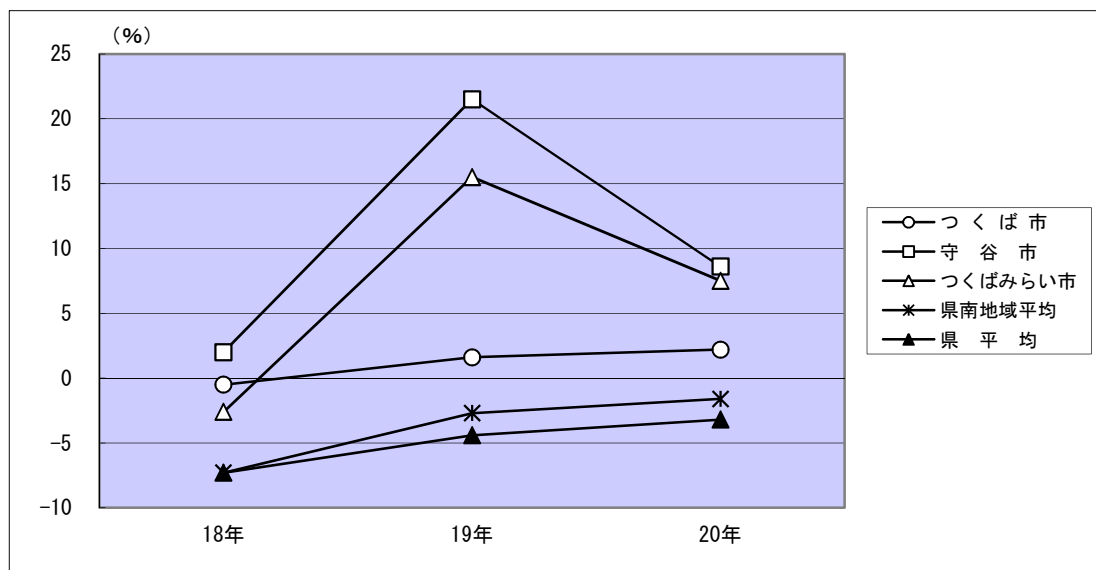


・市町村別変動率（商業地）

（単位：％）

	18年	19年	20年
つくば市	-0.5	1.6	2.2
守谷市	2.0	21.5	8.6
つくばみらい市	-2.6	15.5	7.5
県南地域平均	-7.3	-2.7	-1.6
県平均	-7.3	-4.4	-3.2

（注）つくばみらい市の18年は、当時の谷和原村の数値



つくばエクスプレス沿線市町村に係る公示価格及び変動率

※網掛けは地価が上昇又は横ばいとなった地点

○住宅地

標準値番号	地番	公示価格			変動率			最寄駅からの距離
		18年	19年	20年	18年	19年	20年	
つくば -1	春日3丁目5番19	83,500	89,200	90,500	3.0	6.8	1.5	つくば 1.9km
つくば -2	稲荷前24番8	89,000	88,600	91,600	-5.1	-0.4	3.4	つくば 4.2km
つくば -3	春日2丁目15番5	87,500	98,600	110,000	8.4	12.7	11.6	つくば 1.2km
つくば -4	谷田部字駒形4033番3外	30,800	29,800	29,200	-12.0	-3.2	-2.0	みどりの 2.7km
つくば -5	大字上郷字川口2801番	21,200	20,600	20,200	-9.0	-2.8	-1.9	石下 4.7km
つくば -6	東光台3丁目6番7	46,500	45,400	45,100	-5.5	-2.4	-0.7	研究学園 3.5km
つくば -7	花畑3丁目8番27	50,400	48,800	48,200	-2.5	-3.2	-1.2	つくば 5.8km
つくば -8	大字吉沼字迎町4047番1	20,600	20,100	19,800	-8.0	-2.4	-1.5	宗道 4.8km
つくば -9	小田字荒宿3035番2	23,000	22,300	21,900	-7.6	-3.0	-1.8	つくば 11.3km
つくば -10	若葉6番3	42,100	40,700	40,300	-4.1	-3.3	-1.0	牛久 6.8km
つくば -11	天久保3丁目13番5	87,700	87,900	88,700	-0.9	0.2	0.9	つくば 3km
つくば -12	天久保1丁目8番12	114,000	114,000	114,000	-1.7	0.0	0.0	つくば 1.4km
つくば -13	千現1丁目18番20	125,000	128,000	130,000	5.0	2.4	1.6	つくば 2.1km
つくば -14	松代5丁目2番25	103,000	112,000	117,000	7.9	8.7	4.5	つくば 3.1km
つくば -15	高野台3丁目12番20外	48,900	47,300	46,200	-6.5	-3.3	-2.3	ひたち野うしく 4.6km
つくば -16	観音台1丁目34番19	42,600	41,900	41,400	-4.7	-1.6	-1.2	牛久 7.1km
つくば -17	谷田部字台町6286番1外	36,500	35,200	34,500	-8.5	-3.6	-2.0	みどりの 3.4km
つくば -18	並木2丁目1番3	91,600	91,400	95,300	0.0	-0.2	4.3	つくば 3.5km
つくば -19	竹園2丁目7番8	158,000	162,000	166,000	3.3	2.5	2.5	つくば 1.2km
つくば -20	桜2丁目32番8	77,200	78,100	78,100	0.1	1.2	0.0	つくば 4.2km
つくば -21	天久保2丁目22番5	83,600	84,000	84,400	-0.2	0.5	0.5	つくば 2.3km
つくば -22	春日3丁目12番5	95,000	96,500	97,400	0.0	1.6	0.9	つくば 1.9km
つくば -23	牧園4番18	47,600	45,100	44,000	-6.5	-5.3	-2.4	牛久 5.9km
つくば -24	高見原4丁目6番9外	39,000	36,400	35,400	-9.5	-6.7	-2.7	牛久 2.3km
つくば市平均		68,500	69,300	70,400	-2.7	-0.2	0.5	
守谷 -1	百合ヶ丘2丁目字清水2765番11外	60,100	78,000	91,800	14.0	29.8	17.7	守谷 1.3km
守谷 -2	百合ヶ丘2丁目字土塔2546番20	65,700	85,900	102,000	16.5	30.7	18.7	守谷 400m
守谷 -3	百合ヶ丘3丁目字土塔前2661番19	68,200	88,100	103,000	15.0	29.2	16.9	守谷 800m
守谷 -4	松ヶ丘7丁目4番5	84,000	97,300	104,000	15.1	15.8	6.9	守谷 2km
守谷 -5	本町字新町504番8	68,500	89,300	106,000	16.1	30.4	18.7	守谷 440m
守谷 -6	みずき野1丁目8番4	81,200	94,200	94,200	12.0	16.0	0.0	南守谷 800m
守谷 -7	百合ヶ丘3丁目字新山2792番12	59,200	75,900	89,800	15.0	28.2	18.3	守谷 900m
守谷 -8	げやき台5丁目13番7	87,800	112,000	114,000	15.1	27.6	1.8	南守谷 1km
守谷 -9	久保ヶ丘2丁目10番2	84,000	93,100	97,100	14.1	10.8	4.3	新守谷 1.4km
守谷 -10	薬師台7丁目8番14	72,400	84,300	89,000	12.1	16.4	5.6	新守谷 2.5km
守谷 -11	松ヶ丘2丁目21番7外	73,500	85,900	93,100	14.0	16.9	8.4	守谷 1.4km
守谷市平均		70,600	89,500	98,500	14.2	22.9	10.7	
つくばみらい -1	谷井田字北耕地1290番8	43,100	42,200	38,400	-3.4	-2.1	-9.0	取手 8.5km
つくばみらい -2	谷井田字北耕地1403番9	40,100	39,500	36,200	-2.2	-1.5	-8.4	みらい平 4.9km
つくばみらい -3	小絹字長町384	36,300	34,600	31,900	-4.5	-4.7	-7.8	小絹 800m
つくばみらい -4	谷井田字内郷1650番地4	38,900	38,000	35,100	-2.8	-2.3	-7.6	みらい平 5.4km
つくばみらい -5	谷井田字南耕地2233番12	41,800	41,100	37,800	-1.9	-1.7	-8.0	みらい平 6.7km
つくばみらい -6	伊奈東字伊奈東33番58	37,000	37,000	37,000	0.0	0.0	0.0	みらい平 3.5km
つくばみらい -7	筒戸字諏訪2239番2外	44,600	43,800	43,200	-2.4	-1.8	-1.4	小絹 500m
つくばみらい -8	絹の台1丁目7番11	73,000	91,200	94,000	7.8	24.9	3.1	小絹 350m
つくばみらい -9	西ノ台字西ノ台8番12	50,900	49,600	49,000	-4.3	-2.6	-1.2	小絹 1.3km
つくばみらい -10	絹の台6丁目3番10	70,900	81,500	85,400	8.1	15.0	4.8	小絹 1km
つくばみらい -11	筒戸字諏訪2025番13	37,200	35,900	34,900	-4.6	-3.5	-2.8	新守谷 1.1km
つくばみらい市平均		45,900	47,600	47,500	-1.1	1.6	-3.5	

(注) つくばみらい市の18年の平均価格及び変動率は当時の伊奈町と谷和原村を合算したもの

○商業地

標準値番号	地番	公示価格			変動率			鉄道駅からの距離
		18年	19年	20年	18年	19年	20年	
つくば 5-1	大曾根字西2999番1	42,200	40,100	39,000	-9.8	-5.0	-2.7	つくば 7.7km
つくば 5-2	桜2丁目14番4	78,600	82,800	88,100	4.1	5.3	6.4	つくば 3.8km
つくば 5-3	竹園1丁目6番1	274,000	279,000	288,000	1.9	1.8	3.2	つくば 300m
つくば 5-4	東新井24番3外	171,000	178,000	181,000	1.8	4.1	1.7	つくば 700m
つくば市平均		141,500	145,000	149,000	-0.5	1.6	2.2	
守谷 5-1	本町字向原153番1	96,200	123,000	134,000	5.0	27.9	8.9	守谷 1.1km
守谷 5-2	御所ヶ丘2丁目11番2	78,400	90,200	97,700	-1.0	15.1	8.3	新守谷 390m
守谷市平均		87,300	106,600	115,900	2.0	21.5	8.6	
つくばみらい 5-1	絹の台2丁目7番1	80,000	92,400	99,300	-2.6	15.5	7.5	小絹 270m
つくばみらい市平均		80,000	92,400	99,300	-2.6	15.5	7.5	

(注) つくばみらい市の18年の価格及び変動率は、当時の谷和原村の数値