

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沿線地域では、平成17年8月の開通に伴う土地需要の高まりを受け、翌18年に守谷市を中心に地価が大きく上昇したが、19年から上昇率は縮小傾向にあり、21年にはすべての地点で地価が下落している。

(つくば市)

住宅地は、29地点中、昨年地価が上昇した7地点及び横ばいの5地点がすべて下落に転じ、残る17地点中16地点で下落幅が拡大した。

商業地は昨年上昇した1地点が下落に転じ、残る4地点は下落幅が拡大した。

市の平均変動率を見ると、住宅地(H20 ▲0.7% → H21 ▲2.0%)、商業地(H20 ▲1.2% → H21 ▲3.7%)とも下落幅が拡大した。

(守谷市)

住宅地は、6地点中昨年地価が上昇した3地点が下落に転じ、残る3地点は下落幅が拡大した。

商業地は2地点とも昨年の上昇から下落に転じた。

市の平均変動率を見ると、住宅地(H20 +1.1% → H21 ▲4.0%)、商業地(H20 +1.8% → H21 ▲2.2%)とも昨年の上昇から下落に転じている。

(つくばみらい市)

住宅地は6地点すべて下落幅が拡大し、商業地(1地点)は横ばいから下落に転じた。

市の平均変動率を見ると、住宅地(H20 ▲3.1% → H21 ▲5.7%)は下落幅が拡大し、商業地(H20 +0.0% → H21 ▲3.3%)は横ばいから下落に転じている。

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の地価動向を見ると、本県と同様に地価は下落に転じている。

・市区別平均価格及び変動率(住宅地)

市区名	平均価格					平均変動率				
	H17	H18	H19	H20	H21	H17	H18	H19	H20	H21
足立区	235,600	263,900	288,700	300,900	282,300	0.8	12.7	9.5	4.0	-6.3
八潮市	133,600	137,300	141,300	141,400	133,600	-1.9	2.5	3.2	0.0	-5.5
三郷市	132,800	131,000	132,800	132,100	126,400	-3.6	-1.3	1.2	-0.6	-4.3
柏市	120,300	120,900	122,300	123,600	117,800	-1.7	0.2	1.0	0.9	-4.8
流山市	128,900	131,100	134,800	136,900	131,300	-1.5	1.6	3.1	1.4	-4.1

・市区別平均価格及び変動率(商業地)

市区名	平均価格					平均変動率				
	H17	H18	H19	H20	H21	H17	H18	H19	H20	H21
足立区	361,500	406,800	454,700	474,400	449,400	-0.3	10.6	9.9	4.3	-5.5
八潮市	184,000	190,000	197,000	197,000	183,000	-2.6	3.3	3.7	0.0	-7.1
三郷市	244,000	240,000	241,000	240,000	225,000	-3.6	-1.6	0.4	-0.4	-6.3
柏市	518,800	541,000	572,800	587,800	560,300	0.3	2.0	4.8	2.2	-4.7
流山市	257,000	282,000	305,000	328,000	312,000	2.8	9.7	8.2	7.5	-4.9

・新駅周辺の主な基準地の標準価格及び変動率

(単位：円/㎡，%)

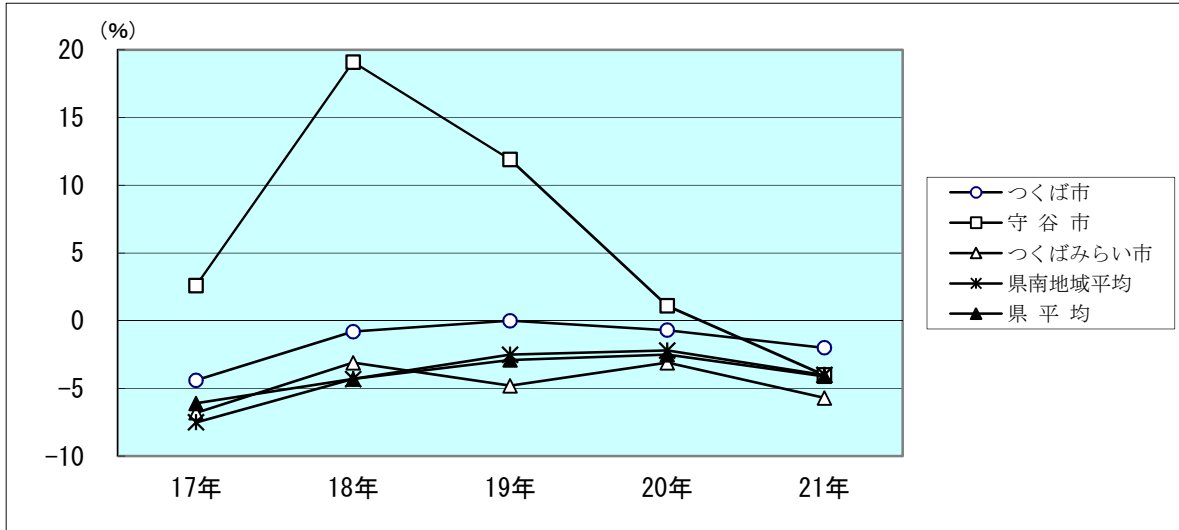
市区名	標準地番号	標準価格					変動率					最寄駅からの距離
		H17	H18	H19	H20	H21	H17	H18	H19	H20	H21	
足立区	足立-2	192,000	210,000	245,000	255,000	235,000	0.0	9.4	16.7	4.1	-7.8	六町 1.3km
	足立-7	285,000	336,000	355,000	369,000	350,000	8.0	17.9	5.7	3.9	-5.1	青井 250m
	足立-16	204,000	255,000	290,000	304,000	283,000	5.2	25.0	13.7	4.8	-6.9	六町 700m
	足立-24	165,000	205,000	233,000	241,000	221,000	0.6	24.2	13.7	3.4	-8.3	六町 1.5km
八潮市	八潮-1	127,000	129,000	132,000	132,000	125,000	-3.1	1.6	2.3	0.0	-5.3	八潮 2.7km
	八潮-2	113,000	114,000	116,000	116,000	109,000	-4.2	0.9	1.8	0.0	-6.0	八潮 2.4km
	八潮-3	129,000	131,000	134,000	133,000	125,000	-	1.6	2.3	-0.7	-6.0	八潮 2.5km
	八潮-4	147,000	153,000	158,000	158,000	149,000	-0.7	4.1	3.3	0.0	-5.7	八潮 2.0km
	八潮-5	154,000	166,000	176,000	179,000	169,000	3.4	7.8	6.0	1.7	-5.6	八潮 900m
	八潮-7	149,000	155,000	160,000	160,000	151,000	-2.0	4.0	3.2	0.0	-5.6	八潮 2.2km
三郷市	八潮5-1	184,000	190,000	197,000	197,000	183,000	-2.6	3.3	3.7	0.0	-7.1	八潮 1.9km
	三郷-2	125,000	127,000	131,000	132,000	128,000	-1.6	1.6	3.1	0.8	-3.0	三郷中央 1.6km
	三郷-3	104,000	103,000	103,000	101,000	97,000	-3.7	-1.0	0.0	-1.9	-4.0	三郷中央 2.6km
	三郷-5	120,000	117,000	118,000	117,000	112,000	-5.5	-2.5	0.9	-0.8	-4.3	三郷中央 3.8km
柏市	三郷-6	124,000	121,000	122,000	121,000	116,000	-5.3	-2.4	0.8	-0.8	-4.1	三郷中央 3.6km
	柏-3	102,000	104,000	108,000	112,000	104,000	1.0	2.0	3.8	3.7	-7.1	柏たなか 1.4km
流山市	柏-4	101,000	104,000	108,000	112,000	106,000	-1.0	3.0	3.8	3.7	-5.4	柏の葉キャンパス 1.2km
	流山-11	178,000	187,000	200,000	210,000	200,000	2.9	5.1	7.0	5.0	-4.8	南流山 400m
	流山5-1	257,000	282,000	305,000	328,000	312,000	2.8	9.7	8.2	7.5	-4.9	南流山 200m

・市町村別変動率（住宅地）

（単位：％）

	17年	18年	19年	20年	21年
つくば市	-4.4	-0.8	0.0	-0.7	-2.0
守谷市	2.6	19.1	11.9	1.1	-4.0
つくばみらい市	-6.8	-3.1	-4.8	-3.1	-5.7
県南地域平均	-7.5	-4.3	-2.5	-2.2	-4.0
県平均	-6.1	-4.3	-2.9	-2.5	-4.1

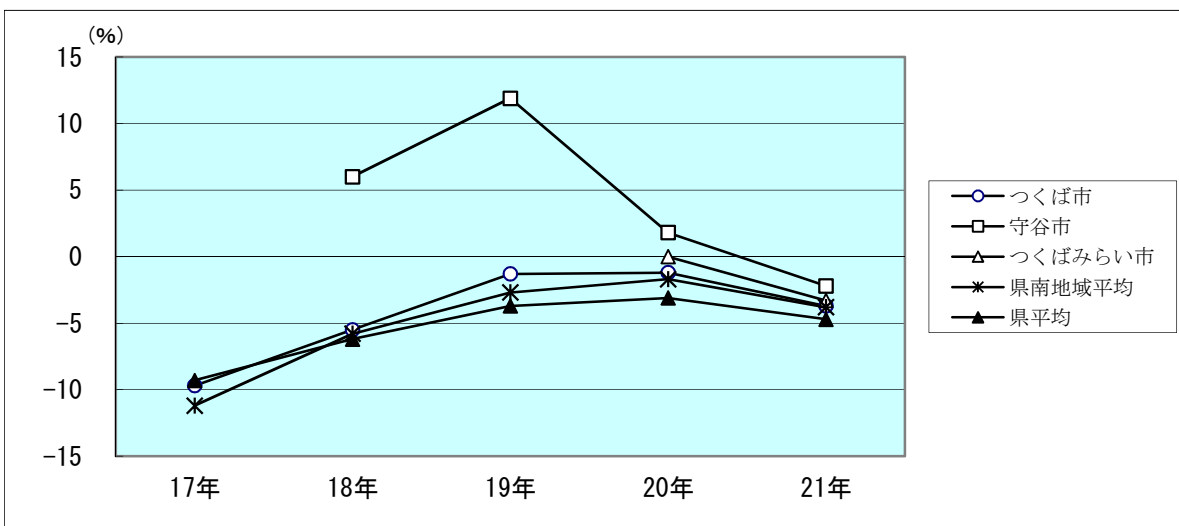
（注）つくばみらい市の17年の平均変動率は、当時の伊奈町と谷和原村を合算したものと



・市町村別変動率（商業地）

（単位：％）

	17年	18年	19年	20年	21年
つくば市	-9.7	-5.5	-1.3	-1.2	-3.7
守谷市	—	6.0	11.9	1.8	-2.2
つくばみらい市	—	—	—	0.0	-3.3
県南地域平均	-11.2	-5.8	-2.7	-1.7	-3.8
県平均	-9.3	-6.2	-3.7	-3.1	-4.7



つくばエクスプレス沿線市町村におけ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	21年	17年	18年	19年	20年	21年	
つくば-1	松栄字松栄146番4	31,200	29,600	28,400	27,700	26,900	-4.6	-5.1	-4.1	-2.5	-2.9	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	22,200	-9.1	-6.2	-4.1	-2.1	-2.6	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	127,000	1.7	5.8	1.6	0.0	-1.6	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	79,900	-3.0	0.0	0.0	0.0	-1.4	つくば 3.5km
つくば-5	東新井33番18	131,000	135,000	138,000	139,000	137,000	0.0	3.1	2.2	0.7	-1.4	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	77,400	-4.5	-1.0	-0.4	-0.3	-1.8	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	116,000	0.9	3.6	2.6	0.9	-1.7	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	107,000	5.0	12.9	11.1	3.8	-1.8	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	39,500	-11.8	-4.1	-2.8	-1.9	-2.2	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	82,000	4.8	5.6	2.7	0.0	-1.4	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	154,000	1.5	7.2	4.1	1.3	-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	28,300	-14.0	-3.8	-2.3	-2.0	-2.1	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	36,500	-4.7	-3.9	-2.3	-1.8	-2.9	みどりの 1.4km
つくば-14	小野川8番21	59,800	58,500	58,500	58,500	57,400	-3.5	-2.2	0.0	0.0	-1.9	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	114,000	1.0	3.8	4.5	0.9	-1.7	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	113,000	1.0	9.1	5.6	0.9	-1.7	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	44,000	-6.0	-5.8	-3.2	-2.0	-2.2	荒川沖 5.3km
つくば-18	上郷字川口3315番	29,300	27,500	26,900	26,400	25,600	-7.0	-6.1	-2.2	-1.9	-3.0	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	22,000	-10.8	-10.2	-3.4	-1.7	-2.2	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	25,500	-7.7	-4.5	-2.2	-1.9	-2.7	つくば 13km
つくば-21	花畑1丁目9番19	46,500	45,200	45,000	44,600	44,000	-5.5	-2.8	-0.4	-0.9	-1.3	つくば 6.5km
つくば-22	西郷25番5	74,500	81,000	82,000	82,800	81,600	0.9	8.7	1.2	1.0	-1.4	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	36,000	-6.9	-1.6	-0.8	-0.5	-2.2	つくば 7km
つくば-24	吉沼字白畑1020番1	26,500	25,400	25,000	24,700	24,200	-7.0	-4.2	-1.6	-1.2	-2.0	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	97,000	-3.7	-4.3	0.0	0.0	-1.6	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	51,100	-6.5	0.8	2.9	-2.4	-3.0	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	40,500	-10.2	-6.2	-3.2	-2.1	-1.9	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	35,500	-9.2	-7.0	-3.1	-1.9	-3.0	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	37,700	-8.6	-5.9	-2.0	-1.8	-2.1	牛久 2km
守谷-1	けやき台5丁目13番7	79,500	98,300	113,000	114,000	108,000	5.0	23.6	15.0	0.9	-5.3	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	86,900	3.7	20.4	7.0	-2.1	-5.0	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	85,000	0.0	15.8	8.4	-1.1	-4.5	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	89,200	2.6	26.8	28.1	3.7	-2.8	守谷 1.3km
守谷-5	美園4丁目8番17	78,300	91,300	94,000	92,000	87,400	2.0	16.6	3.0	-2.1	-5.0	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	75,000	2.5	11.1	10.0	7.2	-1.1	守谷 1.5km
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	32,300	-5.2	-2.0	-6.5	-5.7	-7.7	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	31,500	-5.0	0.0	0.0	-1.2	-7.4	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	32,800	-7.7	-2.1	-10.5	-5.6	-7.6	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	37,000	-9.7	-6.1	-5.0	-1.0	-1.9	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	33,000	-10.1	-6.6	-5.4	-0.6	-4.3	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	39,000	-3.1	-2.0	-1.1	-4.2	-5.3	小絹 1.2km

○商業地

(単位：円/㎡, %)

	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	21年	17年	18年	19年	20年	21年	
つくば5-1	吉沼字新地1125番1内	33,900	31,300	30,600	30,200	29,000	-11.3	-7.7	-2.2	-1.3	-4.0	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	213,000	0.0	3.1	6.4	1.4	-2.3	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	47,500	-13.0	-7.0	-3.3	-2.0	-4.0	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	31,100	-13.0	-8.0	-3.5	-2.4	-4.0	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	37,200	-11.0	-7.9	-3.7	-1.8	-4.1	つくば 7.7km
守谷5-1	美園2丁目16番15	91,000	96,500	108,000	110,000	107,000	—	6.0	11.9	1.9	-2.7	南守谷 1.1km
守谷5-2	松ヶ丘7丁目1番5	—	—	120,000	122,000	120,000	—	—	—	1.7	-1.6	守谷 2.2km
つくばみらい市5-1	絹の台3丁目26番1外	—	—	92,000	92,000	89,000	—	—	—	0.0	-3.3	小絹 1km