

報道関係各位

駅前開発やリニューアルが進む「つくばエクスプレス」沿線 中古マンション価格上昇率ランキングを発表

1位は大規模なまちづくりが進む「流山おおたかの森駅」、
駅周辺の利便性向上への期待から 2位「八潮駅」・3位「守谷駅」がランクイン

事業を通して社会課題解決に取り組む株式会社 LIFULL（ライフ）（本社：東京都千代田区、代表取締役社長：井上高志、東証プライム：2120、以下「LIFULL」）が運営する、“住まいの本当と今”を伝える情報サイト「LIFULL HOME'S PRESS（ライフホームズプレス）」は、この度、駅周辺の開発やリニューアルが進む「つくばエクスプレス沿線」における中古マンション価格の上昇率ランキングを発表しました。



URL : https://www.homes.co.jp/cont/press/report/report_00297/

■2005 年の開業以来、開発が続き、ファミリー層に人気の「つくばエクスプレス」。中古マンション価格の上昇率が高い駅は？

首都圏の新築分譲マンションの平均価格は 2023 年 3 月に 1 億円を突破し^{*1}、中古マンション価格も上昇傾向が続いていますが、2005 年の開業以来、沿線のまちづくりが着々と進められてきた「つくばエクスプレス」沿線でも、価格相場の上昇率が高い駅が見られます。

つくばエクスプレスは、東京都の「秋葉原駅」を起点とし、埼玉県、千葉県、茨城県「つくば駅」までの 20 駅、約 58km を最速 45 分で結ぶ路線です。首都圏北東部における利便性の高い路線であり、緑豊かな住環境も魅力で、特に子育て世帯から人気を集めています。総務省の 2022 年度住民基本台帳人口移動報告によれば^{*2}、0~14 歳の転入超過者数が多い全国の自治体の 3 位につくば市、4 位には流山市といったつくばエクスプレスの主要駅がある地域がそれぞれランクインしています。

今回、活発な駅周辺開発による資産価値の向上やファミリーで暮らす街としても注目が集まるつくばエクスプレス沿線で「中古マンション価格相場が上がっている駅」をランキング形式で発表します。

*1 株式会社不動産経済研究所「首都圏 新築分譲マンション市場動向 2023 年 3 月」
<https://www.fudousankeizai.co.jp/share/mansion/545/sVD6lgg.pdf>

*2 総務省統計局「住民基本台帳人口移動報告 2022 年（令和 4 年）結果」
<https://www.stat.go.jp/data/idou/2022np/jissu/youyaku/index.html>

■「流山おおたかの森駅」が首位に。「TX グランドアベニューおおたかの森」リニューアルオープンでも注目！

つくばエクスプレス沿線 中古マンション価格上昇率ランキング(1~10位)



順位	駅名	中古マンション 価格上昇率(%)	中古マンション 価格相場(万円)	参考：該当県 価格上昇率(%)
1	流山おおたかの森	67.10	4,432	千葉県 20.38
2	八潮	35.17	3,169	埼玉県 22.97
3	守谷	32.26	3,412	茨城県 17.00
4	柏たなか	29.66	2,913	千葉県 20.38
5	流山セントラルパーク	27.91	3,054	千葉県 20.38
6	みらい平	27.51	3,088	茨城県 17.00
7	みどりの	27.23	3,113	茨城県 17.00
8	南千住	24.05	5,734	東京都 16.37
9	三郷中央	23.87	3,445	埼玉県 22.97
10	青井	19.41	4,099	東京都 16.37

※中古マンション(築10年・専有面積70m²)価格の直近3年間での変動率 ※2023年3月の築10年・専有面積70m²の中古マンション価格相場

<1位>「流山おおたかの森駅」(千葉県流山市)：価格上昇率 67.10%

中古マンション価格上昇率 1 位は、千葉県流山市の「流山おおたかの森駅」となりました。同駅の標準的な中古マンション価格は直近 3 年間で 67.10%上昇し、これは千葉県全体の平均上昇率 20.38%と比べ 3 倍超に達する極めて高い水準です。また、同駅の標準的な賃貸マンションの賃料も直近の 3 年間で 17.25%程度上昇しており、需要の高まりがうかがえます。

「流山おおたかの森駅」は「秋葉原駅」まで約 30 分、東武アーバンパークラインも利用できるなど優れた交通利便性に加え、中古マンション価格相場を押し上げた背景には、次々と進む大規模な駅前開発があると考えられます。駅周辺には大型ショッピングモール「流山おおたかの森 S・C」をはじめさまざまな商業施設があり、2022 年 6 月には「流山おおたかの森 SC ANNEX2」と「GREEN PATH」の 2 施設がオープン。毎年のように新施設が完成し、2023 年 5 月 25 日には駅ナカ商業施設「TX グランドアベニューおおたかの森」が大幅リニューアルオープンすることでも注目を集めています。

つくばエクスプレスの中期経営計画*では、沿線ブランド向上の軸として「流山おおたかの森駅近傍の開発・整備」が挙げられており、今後のまちづくりによってさらなる価格上昇の可能性も考えられます。

* 首都圏新都市鉄道株式会社「つくばエクスプレス中期経営計画(2021~2023 年度)」(11 ページ参照)

https://www.mir.co.jp/company/plan_2021-2023.pdf

<2位>「八潮駅」(埼玉県八潮市)：価格上昇率 35.17%

2 位には埼玉県八潮市の「八潮駅」がランクイン。直近 3 年間での中古マンションの価格上昇率は 35.17%と、埼玉県の平均上昇率 22.97%と比べても高い水準です。とはいえ同駅の中古マンションの価格相場は 3,169 万円と、都心の同築年数の物件と比べると値ごろ感があります。賃貸マンションの賃料は直近 3 年間で 8.75%上昇と埼玉県の平均上昇率 7.24%と同程度でした。

「八潮駅」は、東京都足立区と葛飾区に接する埼玉県八潮市内の唯一の駅です。都心から約 15km、「秋葉原駅」まで約 20 分と都心へのアクセスも優れ、駅前には食料品や日用品がそろった商業施設があり、暮らしやすい環境です。八潮南部西地区と東地区では道路、公園などの都市基盤の整備と良質な住宅・宅地の供給など、大規模なまちづくり事業が進められています。そのほか、つくばエクスプレス高架下を利用した商業施設「TX アベニュー八潮」の全面リニューアルも計画される*など、1 位の「流山おおたかの森駅」と同様、駅周辺の利便性向上とまちづくりへの期待度が価格上昇につながっていると考えられます。

* 首都圏新都市鉄道株式会社「つくばエクスプレス 2023 年度事業計画」(10 ページ参照)

https://www.mir.co.jp/company/plan_2023.pdf

<3位>「守谷駅」(茨城県守谷市):価格上昇率 32.26%

3位は、都心から茨城県の玄関口となる「守谷駅」がランクイン。中古マンションの価格相場は直近3年間で32.26%上昇、茨城県の平均上昇率17.00%に比べて高めの水準です。中古マンションの価格相場は3,412万円と、2位の「八潮駅」と同様、都心の物件と比較すると手の届きやすい価格帯であるといえます。中古マンションの価格上昇率は高い一方、「守谷駅」の賃貸マンションの賃料は直近3年間で2.62%上昇、これは茨城県の平均上昇率5.54%に比べやや低めの水準となっています。

「守谷駅」から「秋葉原駅」までは約40分。関東鉄道常総線も利用でき、都心へのアクセスしやすさ、子育て環境の充実度から、ファミリーから人気を集め、守谷市の人口は増加傾向にあります。2022年4月には公園と商業施設が融合した複合商業施設「ランチ守谷」がオープンしたほか、2023年度末には駅ナカ商業施設「TXアベニュー守谷」のリニューアルも予定されています。*「守谷駅」も今後の暮らしやすさ向上に期待できる駅と言えるでしょう。

*首都圏新都市鉄道株式会社「つくばエクスプレス2023年度事業計画」(10ページ参照)

<https://www.mir.co.jp/company/plan-2023.pdf>

いずれの上位駅も中古マンションの価格上昇率は高い水準にある一方、同期間の賃料上昇率はそれほど高くありませんでした。ファミリーで暮らしやすい街を探すにあたり、まずは賃貸物件で住居費を抑えながら、新しく開発された街の利便性を享受してみるのも一つかもしれません。

また、つくばエクスプレスでは、「つくば駅」から常磐線「土浦駅」に至る延伸も検討されており、今後の計画によって物件価格や賃料にも変化が現れると考えられます。これからもLIFULL HOME'S PRESSでは、注目の沿線をピックアップし、街選びに役立つ情報をお届けしていきます。

■調査概要

参照データ：LIFULL HOME'S 住まいインデックス：<https://lifullhomes-index.jp/>

対象物件：該当駅に所在するマンション 築10年/専有面積70m²

対象期間：2023年3月時点(住まいインデックスのデータは月に一度更新されます)

※上記対象物件において、一般的な不動産鑑定フローに倣い、LIFULL HOME'S 独自開発のフローにて価格算出(膨大なLIFULL HOME'S 掲載データ、立地要素、時間要素、物件個別要素、エリアごとの相場観及び近隣過去事例より算出)

※価格上昇率について：「流山おおたかの森駅」の価格上昇率67.10%の場合、2020年3月時点の平均価格2,652万円から67.10%上昇し、2023年3月時点で4,432万円になったことを意味する

■LIFULL HOME'S 総研チーフアナリスト 中山登志朗 コメント

今回、価格上昇率が1位となった「流山おおたかの森駅」は「秋葉原駅」から約30kmの距離に位置しており、これはJR東海道本線の東京ー横浜間の距離に匹敵します。つまり都心からそれほど離れていないエリアにつくばエクスプレスが開業し、交通利便性の高さが認識されるに連れて居住ニーズも高まったのです。

2005年の開業当時、「流山おおたかの森駅」周辺の住宅地価は坪単価60万円前後と安価で、以降、専有面積の広いマンションがコンスタントに分譲され続けたことによって特にファミリー層から支持され、その結果2023年の「流山おおたかの森駅」周辺の公示地価は坪200万円を超える水準に達していますから、人気と需要の高まりによって住宅地価もマンション価格も大きく上昇し、新たな価値を生み出した“成功例”と言えます。

そのほか、上位の「八潮駅」、「守谷駅」はいずれも快速・通勤快速の停車駅で交通利便性が高く、「みらい平駅」、「みどりの駅」は茨城県内の駅で市場価格が安価であったことから、それぞれ上昇率が拡大したものと考えられます。TXはわずか18年で住宅地価とマンション価格を飛躍的に向上させるという“開業効果”を沿線の住宅地にもたらしたことになります。



■今回ランクインした各駅の情報はこちら

【流山おおたかの森駅】

<https://lifullhomes-index.jp/info/areas/chiba-pref/09938-st/>

▼「流山おおたかの森駅」に住む人の口コミをしてみる【LIFULL HOME'S まちむすび】

https://www.homes.co.jp/machimusubi/chiba/nagareyamaotakanomori_09938-st/

▼「流山おおたかの森駅」の中古マンションをしてみる【LIFULL HOME'S】

https://www.homes.co.jp/mansion/chuko/chiba/nagareyamaotakanomori_09938-st/list/

【八潮駅】

<https://lifullhomes-index.jp/info/areas/saitama-pref/09935-st/>

▼「八潮駅」に住む人の口コミをしてみる【LIFULL HOME'S まちむすび】

https://www.homes.co.jp/machimusubi/saitama/yashio_09935-st/

▼「八潮駅」の中古マンションをしてみる【LIFULL HOME'S】

https://www.homes.co.jp/mansion/chuko/saitama/yashio_09935-st/list/

【守谷駅】

<https://lifullhomes-index.jp/info/areas/ibaraki-pref/07626-st/>

▼「守谷駅」に住む人の口コミをしてみる【LIFULL HOME'S まちむすび】

https://www.homes.co.jp/machimusubi/ibaraki/moriya_07626-st/

▼「守谷駅」の中古マンションをしてみる【LIFULL HOME'S】

https://www.homes.co.jp/mansion/chuko/ibaraki/moriya_07626-st/list/

■ LIFULL HOME'S PRESS について (URL : <https://www.homes.co.jp/cont/press/>)

衣食住は人にとってかけがえのないもの。その中でも住まい選びは人生の大きな選択のひとつです。一人ひとりが楽しみながら、自信を持って住まい選びができるように。LIFULL HOME'S PRESS は、住まいを取り巻く「本当」と「今」の情報を通じて、人と住まいの豊かで幸せな関係を目指していきます。



■ LIFULL HOME'S について (URL : <https://www.homes.co.jp/>)

LIFULL HOME'S は、「叶えたい！が見えてくる。」をコンセプトに掲げる不動産・住宅情報サービスです。賃貸、一戸建て・マンションの購入、注文住宅から住まいの売却まで。物件や住まい探しに役立つ情報を、一人ひとりに寄り添い最適な形で提供することで、本当に叶えたい希望に気づき、新たな暮らしの可能性を広げるお手伝いをします。



日本最大級の不動産・住宅情報サービス「[LIFULL HOME'S \(ライフフル ホームズ\)](#)」

賃貸のお部屋探し・賃貸住宅情報なら「[LIFULL HOME'S](#)」

マンションの購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](#)」

一戸建て[一軒家]の購入・物件情報の検索なら「[LIFULL HOME'S](#)」

注文住宅の施工会社・住宅カタログを探すなら「[LIFULL HOME'S 注文住宅](#)」

不動産売却にはまず査定の依頼から「[LIFULL HOME'S 不動産査定](#)」

マンション売却の一括査定なら「[LIFULL HOME'S マンション売却](#)」

不動産投資・収益物件を検索するなら「[LIFULL HOME'S 不動産投資](#)」

理想の住まい選び・家づくりをアドバイザーに無料相談「[LIFULL HOME'S 住まいの窓口](#)」

■ 株式会社 LIFULL について (東証プライム：2120、URL : <https://lifull.com/>)

LIFULL は「あらゆる LIFE を、FULL に。」をコーポレートメッセージに掲げ、個人が抱える課題から、その先にある世の中の課題まで、安心と喜びをさまたげる社会課題を、事業を通して解決していくことを目指すソーシャルエンタープライズです。現在はグループとして世界 63 ヶ国でサービスを提供しており、不動産・住宅情報サービス「LIFULL HOME'S」、空き家の再生を軸とした「LIFULL 地方創生」、シニアの暮らしに寄り添う「LIFULL 介護」など、この世界の一人ひとりの暮らし・人生が安心と喜びで満たされる社会の実現を目指し、さまざまな領域に事業拡大しています。